

**Gyöngyössolymos Község Önkormányzat Képviselő-
testületének 23/2006. (XI. 28.) számú rendelete**

a Helyi Építési Szabályzatról

GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed GYÖNGYÖSSOLYMOS község közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(4)¹ E rendelet mellékletei:

- a) 2. melléklet: Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai,
- b) 3. melléklet: Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok,
- c) 4. melléklet: Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei,
- d) 5. melléklet: A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások,
- e) 6. melléklet: Szabályozási tervlapok:

¹ Beiktatta a 3/2024. (IV.10.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024.04.12. napjától.

- ea) 6/1. melléklet: SZ-M1/1 – Szabályozási terv módosítás 2021/1 M=1:2000,
eb) 6/2. melléklet: SZ-M1/2 – Szabályozási terv módosítás 2021/1 M=1:4000,
ec) 6/3. melléklet: SZ-1 Szabályozási terv a belterületre M=1:2000,
ed) 6/4. melléklet: SZ-2 Szabályozási terv a külterületre M=1:20000,
ee) 6/5. melléklet: Tm-1Sz Szabályozási terv módosítás 2023/1 M=1:3000,
ef)² 6/6. melléklet: Tm-2Sz Szabályozási terv módosítás 2024/1 M=1:3000,
eg) 6/7. melléklet: Tm-3Sz Szabályozási terv módosítása 2026/1 M=1:1000,
f) 7. melléklet: Kisvárosias lakóterületek építési övezetei építési paraméterei (táblázat).

2. §

(1)³ A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

² Az 1. § (4) bekezdés e) pontja ef) alpontja a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

³ A 2.§ (1) bekezdése a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

3. §

(1) A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. rendelkezik.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §

6. §

7. §

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2)

(3)

(4) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(5) A rendeletben számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - a járműtároló épületeket kivéve - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján készített helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb 50 %-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A helyi önkormányzati parkolási rendeletben nyílik lehetőség arra, hogy parkolás céljára - útkezelői hozzájárulással - megengedje a közterületek közlekedésre szánt területe-, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználását. Ilyen esetekben a helyi adottságokon túl a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. § 11. pontjában meghatározottakat is figyelembe kell venni.

A telkek beépítésének feltételei

8.§

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2)

(3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztárolóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

(4) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

9. §

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a

beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

(3)⁴ A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) lakóterület, ezen belül:

aa) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),

ab) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3),

ac) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3),

b) vegyes terület, ezen belül:

ba) településközpont vegyes terület (Vt-1, Vt-2),

c) gazdasági terület, ezen belül:

ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),

cb) ipari gazdasági terület (Gip),

d) különleges terület, ezen belül:

da) temető terület (Kt),

db) sportpálya terület (Ksp),

dc) szabadidőpark terület (Ksz),

dd) „Lajosháza” területe (Kla),

de) kemping terület (Kc),

df) hulladékudvar terület (Kh),

dg) bányaterület (Kb).

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület

- **KÖk** kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület

b) zöldterület

- **Z** zöldterület

c) erdőterület

⁴ A 9.§ (3) bekezdése a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- **Ev** védelmi célú erdő
- **Eg** gazdasági célú erdő

d) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használat
- **Má-Ix** szántó művelésű terület intenzív használat – major-létesítési tilalommal
- **Má-E** gyepek, legelők terület – extenzív használat
- **Má-Ex** gyepek, legelők terület major-létesítési tilalommal
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvény területek
- **Mkx** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvény területek major-létesítési tilalommal

e) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** patakok, vízfolyások
- **V-2** tavak, tározók
- **V-3** vízmű, és vízbeszerzési területek

10. §⁵

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

11. §

Általános előírások

12. §

(1) .

(2)

(3) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható

⁵ Hatályon kívül helyezte a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésének a) pontja.

(állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(4) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(5) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.

(6) A 15%-nál nagyobb lejtésű telkek esetén az építési engedélykérelemhez geodéziai felmérést kell csatolni.

(7) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(8) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(9) A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(10) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(11)

(12)

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

(14)

(15) Közcélú vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények lakóterületen nem, egyéb területen a lakóépülettől 50 m-re helyezhetők el.

(16) Lakótelkeken csak magáncélú és –tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(17) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

-a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretein

belül, kivéve a településközpont vegyes területet, itt az (5) bekezdés szerint kell eljárni.

-a köztárgyak,

-a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

-a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,

-a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(18) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el.

a.) elő- és oldalkertben:

közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel).

b.) oldal- és hátsókertben:

kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m- nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakó hely, lugas, kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

(19) Terepszint alatti építmény- a közműépítmények kivételével- a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha terepszinttől számított magassága az 1 m-t nem haladja meg.

(20) Az alábbiakban felsorolt területeken átjátszó antennát és annak tartószerkezetét nem szabad elhelyezni:

a.) műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,

b.) műemléki környezet területén,

c.) helyi értékvédelmi területen,

d.) lakóépülettől 50 méteren

belül.

(21) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a 253/ 1997. (XII.20.) Korm. rendelettel kiadott OTÉK 106.§ (1) bek. szerint a vonatkozó külön

jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfeleljen.

(22) Ha az érintett területen kazán vagy más nyomástartó berendezés, gáz vagy olajellátó rendszer, tüzeléstechnikai berendezés, 0,4 KV vagy nagyobb feszültségű villamos berendezés, illetve kábel (távfűtő vezeték), valamint PB gázpalack cseretelep, föld alatti és föld feletti tartályok, autógáz- és üzemanyagtöltő-, továbbá gázfogadó és nyomásszabályozó állomások, 140 kW feletti hőterhelésű gáz- vagy olajtüzelő berendezés kerül elhelyezésre, akkor első fokon a területileg illetékes műszaki bizottsági felügyelet jár el.

(23)

(24)

(25)

(26) A szerinti régészeti védelemmel érintett telkeken a földmunkával járó beruházások esetében előzetesen ki kell kérni az illetékes régészeti szakhatóság véleményét.

Közterületek kiszabályozására vonatkozó rendelkezések

13. §

(1) Közterület csak a területre vonatkozó terv szerinti szabályozási vonal alapján módosítható.

(2) Az irányadó jelleggel meghatározott kiszabályozandó terület által érintett, építési övezetbe sorolt telkeken történő kiszabályozásig, illetőleg a Szabályozási Tervben történő módosításig új épület az irányadó szabályozással érintett területrészen nem létesíthető. Az ily módon korlátozott telkek be nem építhető területrészét korlátozási tilalom alá kell vonni.

(3) Új telektömbök kialakításakor a közterületek szabályozási szélessége – a kizárólagos gyalogutak kivételével-keresztmetszet igazolásával sem lehet kevesebb 10 m-nél.

(4) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét.

(5) Korábbi településrendezési terv alapján megkezdett, illetőleg részben végrehajtott közterületi kiszabályozásnál az eredeti szabályozási szélesség fenntartható akkor is, ha

az kisebb, mint az előírt legkisebb közterületi szélesség, amennyiben a kiszabályozás az egyes telkeknél már megtörtént, illetve folyamatban van.

(6) A rögzített szabályozási vonalak, illetve meglévő közterületi határok módosításához nem szükséges a SZT egyébként előírt összes alátámasztó munkarészeit elkészíteni ha:

- a.) a közterületi határ korrekciójára a létesítendő közművesítés és útépítés miatt van szükség, és a geodéziai felmérés alapján a közterületi telekhatár pontosítása indokolt, és
- b.) a közterület szélessége legfeljebb 20%-kal csökken vagy növekszik és nem lesz 10 m-nél kisebb, és
- c.) a közterületi határ pontosítása meglévő épületet nem érint, a meglévő közművezeték helye a továbbiakban is közterületen biztosított, és
- d.) a módosítás nem jár meglévő faegyedek kivágásával, meglévő közművezetékek áthelyezésével.

(7)⁶

Kialakult állapot

14. §

(1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

- a.) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet
- b.) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
- c.) kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor.

(2) Kialakult telektömbben az építési vonal:

- a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek

⁶ Hatályon kívül helyezte a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésének b) pontja.

beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

b) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

(3) Kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság:

a.) foghíj esetében **max. 50 cm eltérés lehet**

b.) saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) **max. 50 cm eltérés lehet**

(4) Új magas-tető 35 foknál kisebb hajlásszögű nem lehet.

Lakóterületek általános előírásai

15. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
- sportlétesítmény
- üzemanyag-töltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

a.) Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.

b.) Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

(3) Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:

- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
- a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
- a levegőminőségi előírásoknak,
- működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,

az ellátó rendszerek igénybevitelével azok működésében zavart nem okozhat.

(4)⁷ Amennyiben a telek beépítési módja oldalhatáron álló, szabadon álló beépítési mód is alkalmazható, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(5) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

(6) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

Az épületek közötti távolság betartandó,

a.) Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.

b.) Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(7) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.

a.) Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m b.) Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m

b.) Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.

c.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

(8) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(9)

(10) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

(11) A „kismélységű” telkek beépítése:

a.) A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére

⁷ A 15.§ (4) bekezdése a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

b.) Kisméretű teleknek az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m -nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

(12) A „kisméretű” telkekre vonatkozó külön előírások.

a.) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

b.) Ha a kisméretű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(13) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kisméretű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(14) Saroktelek esetén csak az egyik utcai homlokvonal felől szükséges tartani a szabályozási tervlapon meghatározott előkertméretet. A másik utcai homlokvonal felől az építési hely az utcai telekhatárig kiterjed oldalhatáron álló beépítési mód esetén.

A lakóterület övezetei

Lf-1 építési övezet

Falusias lakóterület

16. §

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

a) A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. Tetőtéri beépítés megengedhető, de az önálló lakásegységként nem funkcionálhat.

- b) Az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés megengedhető.
- c) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
- d) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 550 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be)
- e) Bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.
- f) A falusias lakóterület övezetei
- fa) Lf -1 FALUSIAS HALMAZOS, APRÓ TELKES LAKÓÖVEZET
- fb) Lf- 2 FALUSIAS SZALAGTELKES LAKÓÖVEZET
- fc) Lf- 3 FALUSIAS KISKERTES LAKÓÖVEZET

I. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet Jele	Beépítési* mód	Kialakíthat ó legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	400 m ²	16 m	30%	4,5 m	40%
Lf-2	(K)O Oldalhatáron álló	700 m ²	14 m	30%	4,5 m	40%
Lf-3	O Oldalhatáron álló	600 m ²	14 m	30%	4,5 m	40%

Legkisebb telekszélesség 14 m

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

*Szabadon álló beépítés saroktelken alakítható ki.

Lf-2 -es övezetben a kialakult állapot alapján, a központ közelségében zárt sorú beépítési mód is megengedhető.

A tetőidom utcára merőleges, vagy hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett

A tetőtér beépítés megengedhető, de abban önálló lakrész nem alakítható ki.

Környezetvédelmi besorolások:

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

Lke építési övezet

Kertvárosi lakóövezet

17. §

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. sz. táblázatban előírtaknak.

(2) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- Sportépítmény
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(3) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- Legfeljebb négylakásos társasház
- Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

a) Tetőtéri beépítés megengedhető, de az önálló lakásegységként nem funkcionálhat.

b) az övezetben zárt sorú beépítés megengedhető

c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

e) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

(4) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- A helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- Sportépítmény

A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(5) A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás
- négynél több lakást tartalmazó lakóépület
- négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület
- közösségi szórakoztató, kulturális épület
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az

ezeket szállító járművek számára

- termelő kertészeti építmény

Lke-1 KISTELKES CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET

Lke-2 NAGYTELKES CSALÁDIHÁZAS KERTVÁROSI

LAKÓÖVEZET Lke-3 CSOPORTOS KERTVÁROSI LAKÓÖVEZET

II. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény- magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lke-1	O Oldalhatáron álló	600	30%	6,0	50%
Lke-2	SZ Szabadon álló	800	30%	6,0	50%

	CS				
Lke-3	Csoportos	2000	20%	7,5	50%

Legkisebb telekszélesség 16 m

(6) Amennyiben az építési telek szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 18 métert eléri, vagy meghaladja, akkor az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatártól minimum 4 m oldalkert biztosításával.

(7)

(8)

(9) Az engedélyezési terv kötelező tartalma a kertépítészeti terv.

(10) A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,

(11) A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,

(12) A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,

(13) A területen újonnan nem engedélyezhető:

- áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
- autófényező műhely (telephely terület),
- autóbontó műhely (telephely terület),
- autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
- autókereskedelem (telephely terület),
- autómosó (telephely terület),
- mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
- akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
- gumiszerelő, javító műhely (telephely terület),
- tüzelő- és építőanyag telep,
- kisépítőköcsönző iroda,
- járműőrző telep,

- közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely 8telephely terület,
- asztalos műhely (telephely terület),
- fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
- fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
- öntő (telephely terület),
- lakatos műhely (telephely terület),
- könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
- vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
- mészégető (telephely terület),
- kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
- bogár, kádár (telephely terület),
- élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
- raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
- galvánüzem telep,
- szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
- kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület)
- pék üzem.

*Szabadon álló beépítés saroktelken alakítható ki.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %- nál nem vehető számításba.

Környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

Lk jelű kisvárosias lakóterület építési övezet⁸

⁸ Az alcímet és a 17.§-t a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 4.§-a iktatta be.

17/A.§

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) kézműipari és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára,
- b) termelő kertészeti építmény és
- c) üzemanyagtöltő.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A kisvárosias lakóterület beépítési paramétereit a 7. melléklet tartalmazza.

(6) Az előkert mérete 5,0 méter, az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 méter, szabadonálló és csoportos beépítési mód esetén 3,0 méter. A hátsókert mérete 6,0 méter.

(7) Az építési övezetben zaj- és rezgésvédelmi okokból az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(8) Az építési telkek teljes közművesítettség kiépítettsége esetén építhetők be.

(9) Ahol a kisvárosias lakóterület építési övezete közvetlenül határos szőlő művelési ágban lévő termőfölddel vagy maximum 5 méteres távolságban helyezkedik el szőlő

művelési ágban lévő termőföldről, úgy a szomszédos mezőgazdasági területek hatásaitól védő, legalább kétszintes növényállomány telepítése szükséges az érintett- és közel eső telekhatár mentén 2,0 méter szélességben. Az ültetésre csak őshonos növényfajok alkalmazhatók legalább gyepterjeszten, legalább 2,0 méter magasságig. Az így telepített növények az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható.

(10) A (9) bekezdés szerinti telekhatárok mentén 2,0 méter magasságig tömör kerítés létesítendő, mely tömör kerítés mentén a közterület felé sövény telepítése kötelező helyben őshonos növényfajok alkalmazásával.

Vegyes terület övezetei

18.§

(1) A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület lehet:

- a.) Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- b.) Településközpont vegyes terület, jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet

Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

19.§

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

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- parkolóház, üzemanyag-töltő kivételesen sem engedhető meg

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- b.) Termelő kertészeti építmény

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5)

Vt

A településközpont vegyes terület

20.§

(1) Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

- a) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével kell bemutatni.
- b) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)
- c) Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak maximum 4,0 m lehet.
- d) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, tömör lábazatú, áttört kerítés mező létesítése engedélyezhető.

e) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló-mérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

f) Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

g) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése:

(2) Egyéb előírások

Környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

közművesítés: teljes körű

A településközpont vegyes terület lehet

Vt-1 JELLEMZIEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

Vt-2 JELLEMZIEN ALAPFOKÚ ÉS EGYÉB INTÉZMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET

III. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény- magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	Z Zártsorú	500m ²	40%	6,5 m	30%
Vt-2	SZ Szabadon álló	600m ²	30%	6,5 m	30%

(3) A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

a.) A zártsorú beépítés esetén a teljes zártsorúsítás nem kötelező, az oldalhatáron álló

hajlított ház típus ún. hézagosan zárt sorú beépítésnek minősül.

b.) Teljes zárt sorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését.

c.) Az épületszárnyak szélessége új beépítések esetén utcai szárnyak esetében 12 m, udvari szárny esetében max. 9 m széles lehet.

(4) A beépítési mód az illeszkedés szabályai szerint állapítandó meg

a.) Zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zárt sorú beépítés) is megengedhető, teljes zárt sorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

b.) Az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik.

c.) lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

d.) az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben a városépítészeti hangsúly pont.

(5) Zárt sorú beépítési mód eltérő szabályai a vegyes övezetben

Kisvárosias övezetben a zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az - épület oldalkerti építési vonala lehet:

kétoldali tűzfalas kialakítás esetén mindkét oldalhatáron, csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.

A hézagosan zárt sorú épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható.

a) Az épület hézagosan már beépült zárt sorú vagy zárt sorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha SZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.

b) Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.

Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.

c) Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épületelhelyezés kivételesen ikres

jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.

d) Zárt sorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zárt sorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik.

Az ily módon kialakított épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.

e) Oldalhatáron nyeregtetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.

f) A zárt sorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zárt sorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zárt sorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfalas csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.

g) Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal kell összekötni az épületek homlokzati falsíkjában, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná. A falazat építése – megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zárt sorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles.

h.)

Gazdasági területek övezetei

21. §

(1) A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

A gazdasági terület lehet:

Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Gip Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére

Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

(2) Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA

a.) funkciók: az OTÉK 19. §. (2-3) bekezdéseiben megnevezettek helyezhetők el a következő

megkötésekkel:

aa.) lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

ab.) sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

ba.) az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

bb.) A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerűleg rendezett burkolata által meghatározott.

c.) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

IV. SZ. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény min-max.* magassága m
Jele	Beép. Módja	Területe m ²	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Beépítettség %**	
Gksz	SZ	1000	25	25	50	9,0(T)

* T –vel jelölt értékek technológia függő értékek (siló, darupálya, toronyszerű építmények)

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(4) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

51.12 Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem

51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem

51.55 Vegyi árú nagykereskedelem

51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

51.57 Hulladék nagykereskedelem

(5) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló

- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelésközbiztonsági célú pincehelyiség

(6) A kereskedelmi szolgáltató területen a (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(7) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(8) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

(9) GIP- ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető.

a.) funkciók: az OTÉK 19. §. (2-3) bekezdéseiben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

aa.) lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

ab.) sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

V. SZ. TÁBLÁZAT

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény min-max.* magassága m
Jele	Beép. Módja	Területe m ²	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Beépítettség %**	
Gip	SZ	1000	25	25	50	9,0(T)

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (siló, darupálya, toronyszerű építmények)

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet /határértékek a 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FMV szerint/

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági és különleges területi kategória: /Határértékek: 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet szerint)

Közművesítés: teljeskörű

(10) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- löporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem

- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfárgyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizáló mű

(11) Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

(12) Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- téglagyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók.

K

Különleges területek övezetei

22. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az V. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2) A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya
- **Ksz** szabadidőpark
- **Kla** „Lajosháza”
- **Kc** kemping
- **Kh** hulladékudvar
- **Kb** kőbánya

VI.SZ. TÁBLÁZAT

(KERET SZABÁLYOK)

Övezet Jele	Funkcionális besorolás	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény- magasság
Kt	Működő temető	SZ Csak kiszolgáló épület	K (1000)	5%	(K) 7,5 m
Ksp	Sportpálya	SZ Csak kiszolgáló épület	1000	10%	7,5
Ksz	Szabadidőpark	SZ Csak kiszolgáló épület	1000	10%	7,5
Kla	Lajosházi kiránduló övezet	SZ	1000	20	K 4,5 m
Kc	Táborhely, kemping	SZ	1000	20	4,5
Kb	Kőbánya	SZ	K	5	4,5

K-kialakult

O(SZ)*- a beépítési mód beépítési terv alapján rögzítendő

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezetei

A közlekedési területek övezeteinek általános előírásai

23. §

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

- Országos mellékutak esetén 22 m
- Helyi gyűjtő-utak esetén 16-22 m
- Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m
- Kiszolgáló utak esetén 12 m
- Kerékpárút esetén 5 m

(2) Kötött pályás keskeny nyomtávú kisvasút helyi érdekű vasúttá történő átalakítása egy vágány esetén más jogszabályi előírás hiányában legalább 10 m széles építési területet kell biztosítani.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.) Közlekedési létesítmények
- b.) Közművek és hírközlési létesítmények

(4) Figyelembe kell venni továbbá:

- a.) az 1988. évi I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet
- b.) az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
- c.) a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet
- d.) a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004.(I.28) GKM rendeletet

Ütügyi előírások száma			Megnevezése
Út	2-1.218	:2003	Településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei. Tartalmi követelmények
Út	2-1.201	:2004	Közutak tervezése (KTSZ)
Út	2-1.202	:2003	Aszfaltburkolatú útpályaszerkezetek méretezése és megerősítése
Út	4-1.203	:1995	Kerékpárforgalmi létesítmények tervezési útmutatója és útbaigazító jelzésrendszere
Út	2-1.206	:2001	Körforgalmi csomópontok tervezése
Út	2-1.215	:2004	Közutak víztelenítésének tervezése
Út	1-1.301	:1981	A közlekedési zaj csökkentése úttervezési módszerekkel
Út	2-1.302	:2003	Közúti közlekedési zaj számítása
Út	2-1.303	:2000	Közúti zajárnyékoló falak. Létesítés és fenntartás
Út	2-1.503	:2002	Kisforgalmú utak pályaszerkezetének méretezése
Út	2-2.103	:1998	Aszfalt burkolat fenntartása
Út	3-2.104	:1983	Az útfenntartás műszaki irányelvei. Beton-, kő- és műköburkolatok
Út	2-2.401	:1999	Szórósó. Technikai nátriumklorid
Út	3-2.402	:1983	Hóvédművek. Műanyaghálós hóvédművek
Út	2-3.201	:2000	Beton pályaburkolatok építése. Építési előírások, követelmények
Út	2-3.205	:1981	Kő-és műkö burkolatok
Út	2-3.206	:2003	Útpályaszerkezetek kötőanyag nélküli és hidraulikus kötőanyagú alaprétegei. Építési előírások
Út	2-3.210	:2000	Pályalemezekből visszanyert beton újrafelhasználása (másodbeton)
Út	2-3.212	:2004	Betonkő burkolatú pályaszerkezetek tervezése és építése. Követelmények
Út	2-3.301	:2002	Útépítési aszfaltkeverékek és út-pályaszerkezeti aszfaltrétegek
Út	2-3.304	:1989	Hígított bitumenes aszfaltmakadám pályaszerkezeti rétegek
Út	2-3.306	:2000	Útburkolatok felületi bevonata. Kötőanyag kipermetezésével és a zúzalék kiszórásával készült felületi bevonatok
Út	2-3.307	:1992	Kohósalak aszfalt útpálya alapok és -burkolatok
Út	2-3.315	:2003	Útburkolatok felületi bevonata. Hideg keveréses és terítéses technológiával készült felületi bevonatok

Út	2-3.506	:2002	Hidegen bedolgozható kátyúzó anyagok (hígított bitumen, bitumenemulzió és speciális kötőanyagú keverékek) összetétele, gyártása, bedolgozása, minősítése
Út	2-3.601	:1998	Útépítési zúzott kőanyagok
Út	2-3.706	:2003	Bontott útépítési anyagok újra használata és hasznosítása. Általános feltételek.

Közműlétesítmények, közműellátás

24. §

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- (3) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.
- (8) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek,

vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

d) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

e) A ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12) Villamosenergia-ellátás

a) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. számú szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaiktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

b) A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási

lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(13) Gázellátás

a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(14) Távközlés

a) A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

b) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

c) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem, külterületen a belterület határától számított 800 méter távolságra lehet elhelyezni.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

25. §

(1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

(6) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Z

Zöldterületek övezetei

Általános előírások

26. §

A település területén az OTÉK 6. § (3) bek., és a 27. § alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Közparkok övezete

27. §

(1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Az övezetbe elhelyezhető:

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
- A terület fenntartásához szükséges épület.
- Pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

Erdőterületek általános előírásai

28.§

(1) Az erdő önálló terület-felhasználási egység, mely a szabályozási lapon erdőként (E) került leszabályozásra. Erdőterület az erdő céljára szolgáló terület.

Az erdőterületeken az 1996. évi LIV. törvényben, illetve a 29/1997. (IV.30.) FM rendeletben foglalt előírások alkalmazása kötelező.

(2) Az erdőterületek övezeteinek jelölése másodlagos rendeltetés esetén:

Ev övezet, ahol

E terület-felhasználás kategóriája – erdő

v az erdő elsődleges rendeltetése – védelmi (védett)

(3) A hatályos jogszabály alapján az erdő elsődleges rendeltetése mellett másodlagos rendeltetés is megállapítható.

(4) Az erdőterületen – annak rendeltetésétől függetlenül, de a szigorúbb természetvédelmi előírások függvényében – üdülés és sportolás céljából gyalogosan bárki saját felelősségére tartózkodhat, melyet az erdőgazdálkodó tűrni köteles, kivéve, ha az arra jogosult a látogatás korlátozását jogszabály elrendelte. A fokozottan védett természeti területen lévő erdőben való tartózkodásra minden esetben a szigorúbb természetvédelmi jogszabályok előírásait kell betartani.

(5) Erdőterületen épületek, építmények, új funkciók elhelyezése csak az erdészeti hatóság, védett erdő esetében a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával lehetséges.

(6)

(7) Az erdő kezelése természetbarát, fenntartó erdőgazdálkodási módszerek alkalmazásával történhet.

(8) Erdőtelepítés, fásítás csak erdészeti hatóság által jóváhagyott telepítési-kivitelezési terv alapján végezhető.

(9) Amennyiben a termőhelyi viszonyok lehetővé teszik, új erdőtelepítés, fásítás esetén az erdészeti telepítési-kivitelezési terv készítésénél az őshonos fafajok alkalmazásával előnyben kell részesíteni a természetközeli erdőtársulások létrehozását.

(10) Újratelepítés, pótlás legrövidebb időn belül, erdészeti szakterv alapján, csak őshonos fajok alkalmazásával történjen meg.

(11) Új, illetve meglévő nyiladék, irtás szegélyén erdészeti hatóság által jóváhagyott

szaktervek alapján zárt erdőszegély (cserjesáv) kialakítása szükséges az erdei zárt életközösségek, mikroklimatikus viszonyok védelme érdekében.

(12) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatása csak az erdészeti hatóság engedélyezésével lehetséges.

(13) Tilos erdőterületen bármilyen szemetet és hulladékot elhelyezni.

(14) Tilos erdőterületen az erdei élőfáról, cserjéről gallyat, díszítő lombot gyűjteni.

(15) Fakitermelést csak vegetációs időn kívül lehet folytatni.

(16) Az odvas és az elszáradt fákat az odúlakó madarak fészkelésének biztosítására meg kell őrizni, ha azok nem jelentenek az erdő egészségi állapotára veszélyt és nem balesetveszélyesek.

(17) Erdőterületen önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

Elsődleges rendeltetés szerint egészségügyi-szociális, turisztikai erdők (Ee)

29.§

Elsődleges rendeltetés szerint oktatás-kutatási erdő (Eo)

30. §

Elsődleges rendeltetés szerint gazdasági erdő (Eg)

31.§

Elsődleges rendeltetés szerinti védett erdő (Ev)

32.§

Má Mezőgazdasági területek övezetei

Általános előírások

33. §

(1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) bekezdése alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má-I (jellemzően) szántó művelésű terület – extenzív terület

Má-E (jellemzően) gyepterület, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület
– extenzív terület

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények x-szel jelölt övezetekben építményt elhelyezni nem lehet

(3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

34. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

**MÁ-I (JELLEMZŐEN) GYEP, LEGELŐ VAGY KISPARCELLÁS SZÁNTÓ
MŰVELÉSŰ ÖVEZET**

**MÁ-E (DÖNTŐEN) GYEP, LEGELŐ VAGY KISPARCELLÁS SZÁNTÓ
MŰVELÉSŰ ÖVEZET**

VII. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság
Má-I	Sz Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

Má-E	Sz Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m
-------------	----------------------------	----------------------------	----	-------

(3) A BNPI által kataszterezett területeken belül lévő területeken a növény-termesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Mk

Kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlő- gyümölcsös terület övezetei

35. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VIII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrésztelkek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

VIII. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Mk	SZ Szabadon álló	3000 m ²	3%	3,5 m

(2) Az Mk Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

(3) A borvidék sajátos előírásai

- a.) A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.
- b.) A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.
- c.) A borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m²-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak

5.000 m²-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.

(4)

(5) A borvidék területén a – kertes – volt zártkerti területeken 3.000 m²-nél kisebb, a volt nagyüzemi mezőgazdasági területeken 5.000 m²-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki, a telekösszevonást, telekegyesítést kivéve.

(6) A volt zártkerti – kertes – területeken 150 m²-nél nagyobb alapterületű épület nem helyezhető el. A terepszint alatti beépítés – maximum 10 % - nem számít bele a beépítési százalékba.

Vízgazdálkodási területek (V)

36.§

(1) V-1 jelű övezetbe tartozik, a patak és partja és közvetlen környezete. Területükön legfeljebb a közlekedés céljait szolgáló hidak helyezhetők el, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.

(2) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

(3) V-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a tavak tározók. Területükön csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(4) V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: vízművek, átemelők, a vízbeszerzési területek, és azok védőterületei. Területükön csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

IV. Fejezet

Az épített környezet védelme

37. §

(1) Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

(2) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(3) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

(4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Építészeti értékvédelem

38.§

A természetvédelem valamint a táj- és településkép védelem előírásai

39.§

(1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló természeti területeken és védett területeken területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.

(2) A védett természeti területek övezetébe tartoznak a természet védelméről szóló törvény felhatalmazása alapján miniszteri rendelettel már védetté nyilvánított természeti területek és az országos védelemre tervezett természeti területek.

(3) A tervezési területen az alábbi védett természeti területek találhatók meg:

a.) Mátrai Tájvédelmi Körzet (MTK)

A Mátrai Tájvédelmi Körzet védetté nyilvánításáról az 5/1985. (XI. 22.) OKTH rendelkezés rendelkezik, mely szerint a védetté nyilvánítás célja a TK területén a földtani értékek, a táj jellegét meghatározó földfelszíni formák, a felszíni vizek, a védett

növény- és állatfajok, a természetes növénytársulások, a természetszerű erdők megóvása és fenntartása, valamint az ember felüdülését szolgáló kedvező természeti környezet fenntartása.

b.) Fokozottan védett természeti területek

A Mátrai Tájvédelmi Körzeten belül kiemelt természetvédelmi jelentőségük miatt, illetve az erdőrezervátum területének védelme érdekében (védőzóna) a fokozottan védett területek lettek lehatárolva.

c.) Erdőrezervátum területén

Erdőrezervátum a természetes vagy természetközeli állapotú erdei életközösség megóvását, a természetes folyamatok szabad érvényesülését, továbbá a kutatások folytatását szolgáló erdőterület.

(4) A település közterületén táj- és kertépítész szakember által készített és a természetvédelmi hatóság által jóváhagyott terv alapján egységes zöldfelületi rendszer kiépítése szükséges.

(5) A közterületi zöldfelületeken kizárólag őshonos, a tájra jellemző fajok telepíthetők.

(6) A közterületeken egységes tárgykultúra kialakítására kell törekedni a pihenő- és játszóhelyek, információs táblák és jelzőtáblák, szemétgyűjtők és világítótestek vonatkozásában (anyaghasználat, forma, elhelyezés, jelrendszer, színek stb.). A köztéri tárgyak anyagválasztásánál a természetes építőanyagok alkalmazására kell törekedni.

(7) A tervezési területen új és felújítandó nagy- közép- és kifeszültségű vezetéket csak földkábelben lehet elhelyezni.

(8) A tervezési területen reklámtáblák, reklámépítmények nem helyezhetők el. Reklámfelületek kizárólag az épületek homlokzatán kerülhetnek kialakításra.

(9) A tervezési területen a természetvédelmi hatóság által feltárt és kataszterezett egyedi tájértékek védelmét, megóvását biztosítani kell.

(10) Az értékes kilátópontok, panoráma-utak mellé, a kilátást akadályozó létesítményt elhelyezni, növényzetet telepíteni nem lehet.

(11) Nagy felületű, összefüggő parkolókat fásítottan kell kialakítani, hogy azok a kilátópontokból feltáruuló látványt ne zavarják.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

40. §

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

(2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a.) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b.) közérdeket nem sért,
- c.) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

41. §

(1) Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

(2) Beültetési kötelezettség szükséges a tervezett gazdasági területen a beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

(3) Elővásárlási jog bejegyzése szükséges a melléklet táblázat szerinti területeken. Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz.

Ezt a táblázatot az Önkormányzat tölti ki! Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

HRSZ	Ingatlan felhasználás célja	Lejegyzés jogcíme

42. §

(1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

(2) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

43. §

Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet 2006. december 12. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti

a.) 4/1987. (X. 8.) Tanácsrendelet a Községrendezési szabályozási előírások a bel- és külterületre, területi mérleg Gyöngyössolymos összevont rendezési tervéről

b.) Gyöngyössolymos Képviselőtestületének 8/1994. számú rendelete a Jókai út, Tihanyi út és Virág út által határolt területre vonatkozó egyszerűsített tartalmú részletes rendezési tervről

(3) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Gyöngyössolymos, 2006. november 15.

Szolcsák Gyula
Polgármester

dr. Kovács Norbert
Jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 2006. november 28.

dr. Kovács Norbert

Jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

(Hatályon kívül helyezte a 10/2016. (XII.20.) önkormányzati rendelet)

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai

Védőtávolság						
Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telek-határától	lakóépülettől	Ásott	fűrott	csatlakozó vízvezeték-től	vezetéki csaptól
			kúttól			
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
Kis haszonállat esetén						
Prémes állat 10 állatig 11-30 állatig 30 fölött	15	5	10	5	1	-
	20	10	15	10	2	-
	25	15	20	15	10	10
Baromfi félék						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 ^x	1000 ^x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 ^x	1000 ^x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 ^x	1000 ^x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 ^x	1000 ^x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 ^x	1000 ^x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 ^x	1000 ^x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 ^x	1000 ^x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 ^x	1000 ^x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 ^x	1000 ^x	100	100	200
10. 1000	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	-	-	50	500	100
11. 1000	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	1000 ^x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

^x Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

Jelmagyarázat:

1. Kórház, szanatórium
2. Lakó és szállás épület

3. Üdülő

4. Oktatási és nevelési létesítmény

5. Sportlétesítmények

6. Menőállomás, tűzoltóság

7. Tömegközlekedési eszköz pályaudvara

8. Járműtelep és javítóműhely

9. Vendéglátó lét./italbolt, diszkrét

10. Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény

11. Bűz és porkibocsátó kockázatot jelentő létesítmény

12. Elsőrendű főközlekedési út

13. Üzemanyag töltő állomás

14. Temető

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei:

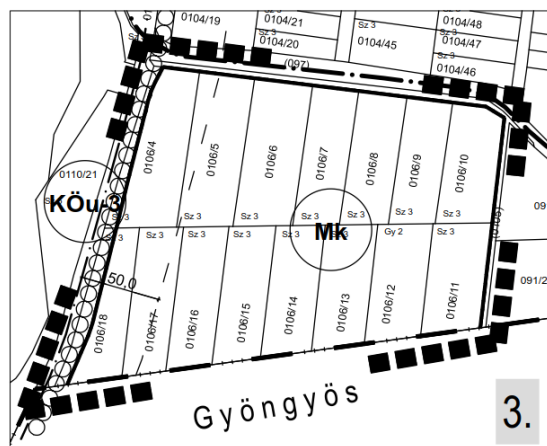
Növényfajta	Pollenszám/m ³
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

Ezt a táblázatot az Önkormányzat tölti ki !

[illegible]

2. melléklet a 7/2021. (X.4) önkormányzati rendelethez
6/2. melléklet a 23/2006. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez

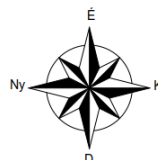


GYÖNGYÖSSOLYMOS SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS

M=1:4 000

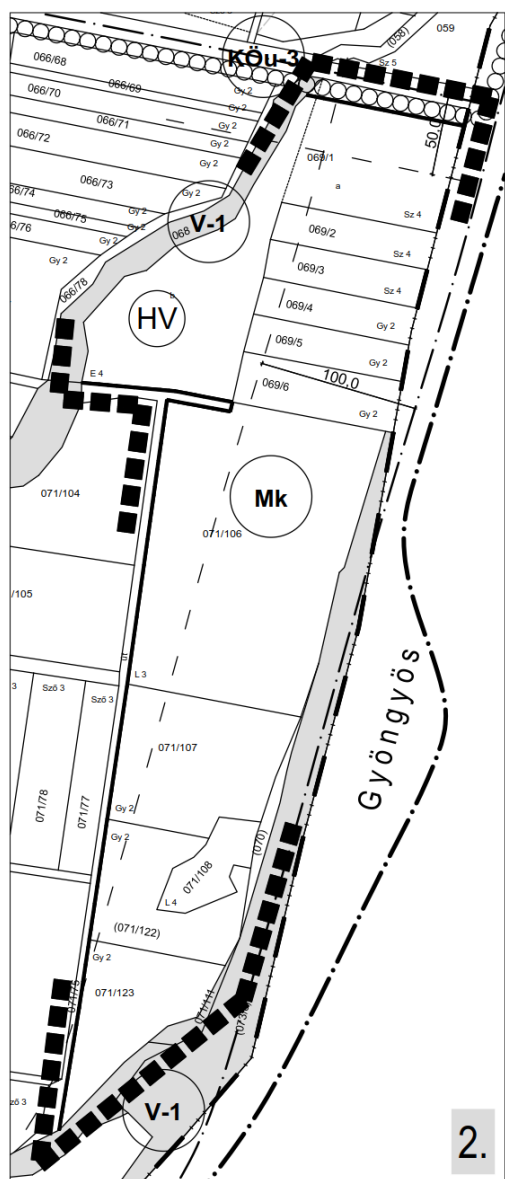
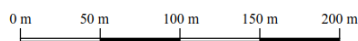
KÜLTERÜLET

(Beépítésre nem szánt terület)



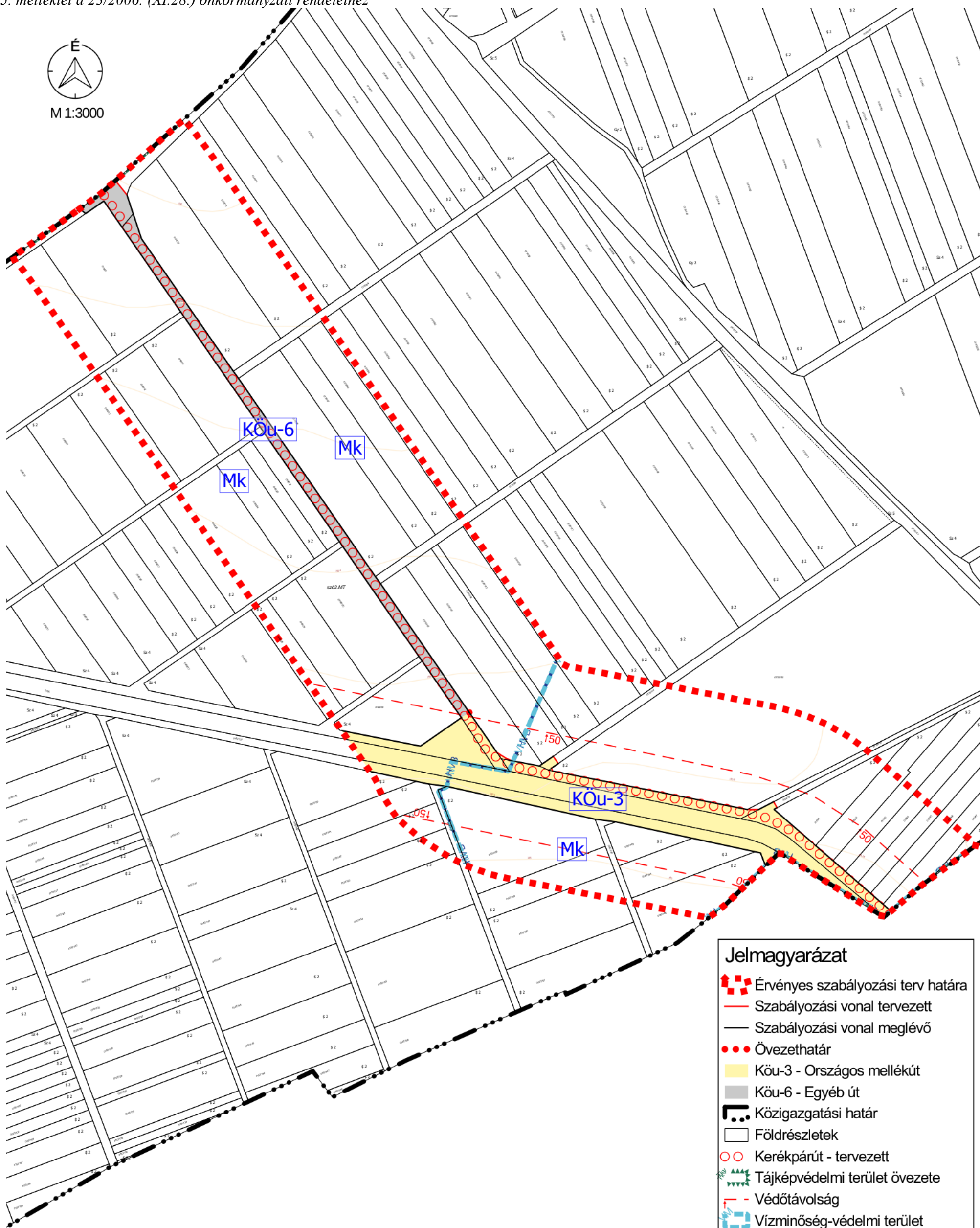
JELMAGYARÁZAT

	Szabályozási terv területi hatálya
	Közigazgatási terület határa
	Szabályozási vonal
	Köztut tengelye
	Keskeny nyomközű vasút tengelye
	Kerékpárút
	Védőtávolság
	Helyi védelem alatt álló természeti érték ("Bába-kő")
	Kertség övezet (szőlő, gyümölcsös)
	Vízgazdálkodási övezet (patak, árok, csatorna)
	Köztut közlekedési övezet (országos mellékút)

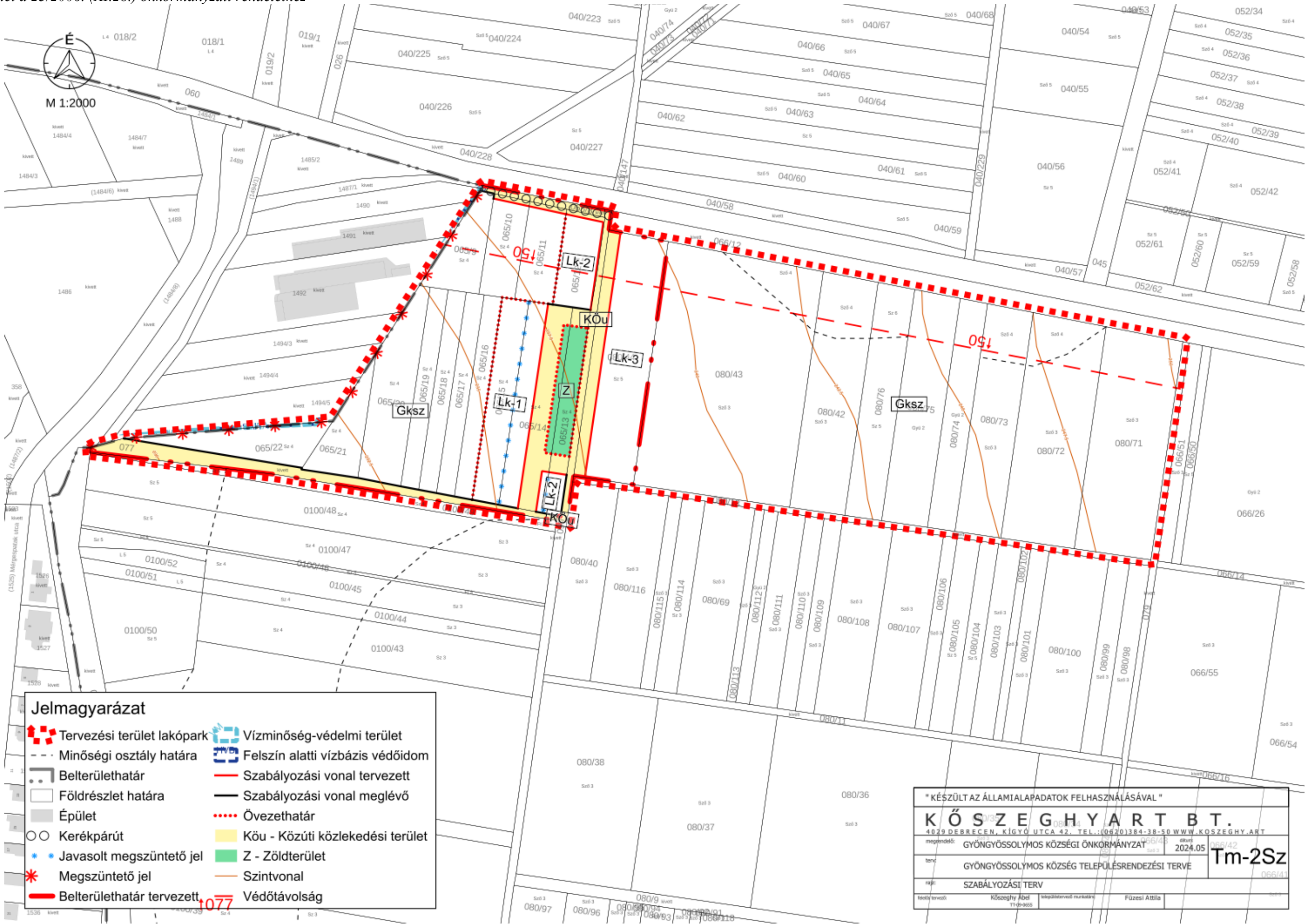


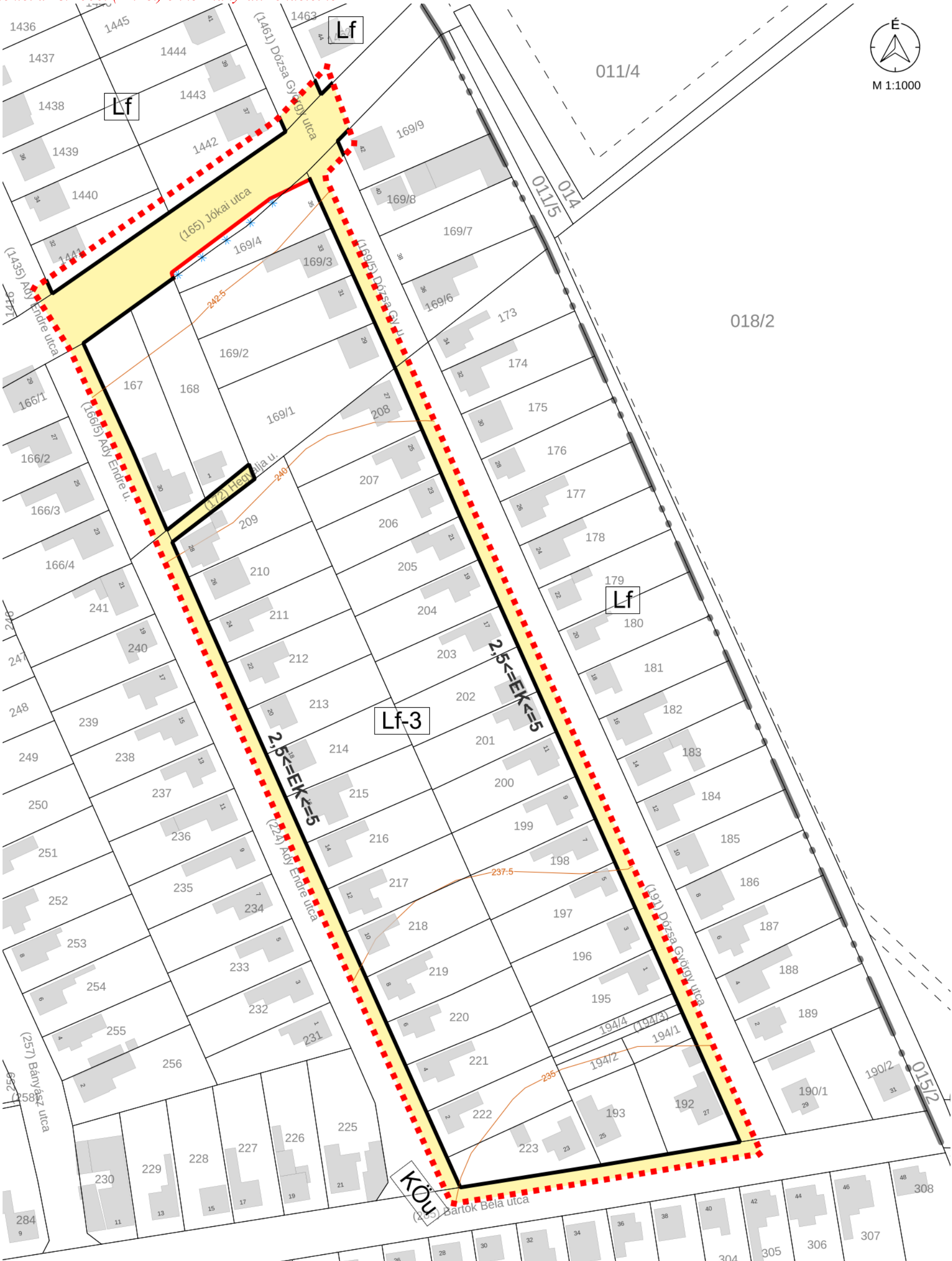
Készült az állami alapadatok felhasználásával

		Iroda: 1093 Budapest, Lónyay utca 34. III./21. Székhely: 2045 Törökbalint, Józsefhegyi u. 84. Telefon: +36 70 3719791 E-mail: info@ertekterv.hu	Rajzszám: SZ-M1/2.
Cím: Gyöngyössolymos Településrendezési eszközeinek eseti módosítása a 24136 j. út mentén tervezett kerékpárút által érintett területekre vonatkozóan			Munkaszám: 134/2020.
Tervfajta: SZABÁLYOZÁSI TERV - MÓDOSÍTÁS			Lépték: M = 1 : 4 000
Felelős tervező: Farkas László TT 01-6199, Tk6 01-16873		Tervező: Pá Anilla okl. településmérnök	Dátum: 2021. május



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2023.09.
terv:	GYÖNGYÖSSOLYMOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		Tm-1Sz
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Köszeghy Ábel	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila





Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Szabályozási vonal tervezett
- Szabályozási vonal meglévő
- Övezethatár
- Köü - Közüti közlekedési terület
- Belterülethatár
- Földrészlet határa
- Épület

- Javasolt megszüntető jel
- Vízminőség-védelmi terület (teljes tervezési területen)
- Felszín alatti vízbázis védőidom (teljes tervezési területen)
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes tervezési területen)
- Szintvonal

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	GYÖNGYÖSSOLYOS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	datum:	2026.02
terv:	GYÖNGYÖSSOLYOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
tervező:	Köszeghy Abel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

Tm-3Sz

7. melléklet⁹

1. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	O	30	400	40	4,5	Teljes
4	Lk-2	Sz	30	400	40	4,5	Teljes
5	Lk-3	Cs	40	1500	40	4,5	Teljes

* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Cs - csoportos

⁹ A 7. mellékletet a Gyöngyössolymos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelete 6. §-a iktatta be.