

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018 (XII.3.) Ör. számú rendelete

Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Ebes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 38. § (2) biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály, Honvédelemért Felelős Miniszter, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzata, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, Hajdúszoboszló Város Önkormányzata, Mikepércs Község Önkormányzata, Nagyhegyes Község Önkormányzata, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Ebes Község önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

I. Fejezet

¹ A bevezető az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelet 1.§-ával megállapított szöveg.

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) E rendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Ebes Község közigazgatási területére terjed ki, kivéve a 2. melléklet szerinti „érvényes terv határa” vonallal körülhatárolt „tervezett Vértölgyi idegenforgalmi centrum” területét.

(2) A Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
- b) 2. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási terv – külterület (M 1:12000)
- c) 3. melléklet: SZ-2 jelű Szabályozási terv – belterület (M 1:4000)

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális mérésrel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1a) E rendelet alkalmazásában:

- 1. Kézműipari épület: Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
- 2.² Munkásszállás: a munkáltató tulajdonát képező vagy általa bérelt olyan szálláshely, amely egy lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében a lakóhelyiségben egynél több, több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében pedig lakóhelyiségenként legalább egy, a munkáltatóval munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye a településen.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) A szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez.

(2) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

- a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
- b) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,
- c) a felszíni vizek árokkal, csapadékcatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

² A 2.§ (1a) bekezdés 2. pontját az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 2.§-a iktatta be.

(3) Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért, legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

(4) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

4. §

Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesíthető.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

(2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell. Ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak a indokolt mértékben, az építmények elhelyezése, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.

(3) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé tűzfalas nem lehet.

(4) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 3m² /fa méretűnek kell lennie.

(5) A megújuló energiát hasznosító berendezések a kedvezőtlen tükröződés elkerülésével létesíthetők.

(6) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

5. Örökségvédelmi előírások

6. §

(1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárás kell végezni.

(4) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén, a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

(1) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó terület és az országos jelentőségű védett természeti értékek területe (a továbbiakban: védett terület) megóvását biztosítani kell. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

7. Környezetvédelmi előírások

8. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

(3) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(4) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

(5)³ A Sarkadi-tanya 080/3 és 083/1 hrsz-ú földrészleteinek szabályozási terven jelölt védőterületén belül nem lehet elhelyezni lakó-, üdülő-, oktatási-, nevelési-, egészségügyi-, szociális-, és igazgatási rendeltetésű épületet.

(6) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység) megengedett, ott tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek rendeltetése az alábbiakra irányul az övezeti és építési övezeti előírásoktól függetlenül:

a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz (a továbbiakban: energiatároló eszköz) előállítására, gyártására, összeszerelésére, javítására, bontására vagy részegységekre történő szétszerelésére (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);

b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált veszélyes anyag, vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolására;

³ A 8. § (5) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

- c) az energiatároló eszköz alkatrészeinek előállítására, gyártására, összeszerelésére vagy javítására szolgáló anódok, katódok, szeparátorok, cellák, modulok, akkupakkok összeállítása (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);
- d) selejt energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása;
- e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtésére (hulladékgazdálkodási rendeltetés, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt);
- f) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok tárolására (hulladékgazdálkodási vagy raktározási rendeltetés), kivéve a (7) bekezdésben foglaltakat;
- g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése;
- h) az energiatároló eszköz – a (7) bekezdésben foglalt kivételeken kívül – tárolására (raktározási rendeltetés).

(7) A (6) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az olyan építményekre, vagy az építmények azon részeire, amelyekben:

- a) a lakosság vagy gazdálkodó szervezet az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használatához, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen tárol új vagy használt energiatároló eszközöket (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok);
- b) a kereskedelmi rendeltetésű egységekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben tárolnak új energiatároló eszközöket.

9. §

(1) Új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a telek határán mérve a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

10. §

(1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért legalább 500 m távolságon belül nem helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott új épület csak úgy építhető, ha az építési telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 méter széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre.

11. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá

- b) természetvédelmi szempontból értékes területet - országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiaileg érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiaileg sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

12. §

(1) Felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom területén a következő tevékenységek végzése tilos:

- a) erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása,
- b) veszélyes hulladék lerakó létesítése,
- c) egyéb ipari szennyvíz szikkasztás,
- d) hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) A hidrogeológiai védőidom területére eső területen a beépítés során szükséges gondoskodni a területek csapadékvíz elvezetéséről vagy ártalommentes elhelyezéséről.

(3)⁴ A hidrogeológiai védőidommal érintett területeken különlegesen veszélyes tevékenység végzéséhez szükséges építmények illetve ilyen létesítményekben előállított tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes anyagok tárolására szolgáló építmények nem helyezhetők el.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

13. §

(1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.

(2) Ha a kialakult építési telek mérete kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható legkisebb területnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.

(3) Az építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás/kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az építési övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(4) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

⁴ A 12.§ (3) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 3.§-a iktatta be.

14. §⁵

15. §

Telekalakítás során nem alakulhat ki új zárványtelek, vagy – közlekedési, közműtelek kivételével – új úszótelek.

16. §

A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

9. Közművek előírásai

17. §

A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.

10. Építés általános szabályai

18. §

Építési telken melléképítmény önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

19. §

Ahol a megengedett maximális épületmagasság meg van határozva, ott annak értékét az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell, azt nem lépheti túl.

20. §

Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető.

21. §

A pinceszintre, vagy egyéb térszint alatti építményszintre vezető rámpa az előkertben nem helyezhető el.

22. §

Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresztől és az áttört korlátú erkély kivételével

a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,

⁵ A 14. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

- b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
- c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

23. §

A saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettsége zárt sorú beépítési módú építési övezetekben 20%-al növelhető, de az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott legnagyobb mértéket nem haladhatja meg.

24. §

Ahol a szabályozási tervlap telken belüli fásítási kötelezettséget jelöl, azt háromszintű zöldfelületként kell kialakítani (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²).

24/A. §⁶

(1) Az előkert legkisebb mélysége – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter.

(2) Az előkert legkisebb mélységi méretének meghatározása során kialakultnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum 1 már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.

24/B. §⁷

~~(1) Azokban az építési övezetekben vagy övezetekben ahol a raktározás és előállítás az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak megfelelően megengedett, ott az elektromos energia raktározására alkalmas energiatároló eszköz~~

~~a) alkatrészei előállítására, összeszerelésére,~~

~~b) 300 m²-nél nagyobb területen történő raktározásának céljára~~

~~szolgáló építmény nem helyezhető el.~~

(2) Azokban az építési övezetekben vagy övezetekben ahol a szálláshely szolgáltatás az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak megfelelően megengedett, ott munkásszállás nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése munkásszállásra nem változtatható meg.

24/C. §⁸

⁶ A 24/A. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2021. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

⁷ A 24/B. §-t az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 4.§-a iktatta be.

⁸ A 24/C. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

(1) Ha az építési helyen belül meglévő épület épületmagassága nagyobb, mint az 1. mellékletben az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha az építési telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az 1. mellékletben az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.

(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az övezetben vagy építési övezetben meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet amennyiben a többi beépítési paraméternek maradéktalanul megfelel (zöldfelület, beépíthetőség, épületmagasság).

24/D.§⁹

A zsákutca végéhez csatlakozó építési telkek esetén lakó és vegyes építési övezetekben ha az utcai homlokvonal hossza a meghatározott újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség értékét nem éri el akkor az előírt újonnan kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó előírást a telekalakítás során nem kell alkalmazni.

11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

25. §¹⁰

A község területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik.

II. Fejezet *Részletes övezeti előírások*

12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

⁹ A 24/D. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

¹⁰ A 25. § az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

26. §

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

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület (Lk),
 - ab) kertvárosias lakóterület (Lke),
 - ac) falusias lakóterület (Lf),
- b) vegyes terület, ezen belül
 - ba) településközpont terület (Vt),
 - bb) intézmény terület (Vi),
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
- d) ipari terület, ezen belül
 - da) ipari gazdasági terület (Gip),
 - db) egyéb ipari gazdasági terület (Ge),
- e) különleges terület, ezen belül
 - ea) különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü),
 - eb) különleges közlekedési terület (Kkö),
 - ec) különleges sportcélú terület (Ksp),
 - ed) különleges mezőgazdasági tanyás terület (Kmt),
 - ee) különleges idegenforgalmi terület (Kid),

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét és a zöldfelület legkisebb mértékét az 1. mellékletben foglalt táblázat tartalmazza.

13. Kisvárosias lakóterület (Lk)

27. §

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, legfeljebb négy 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, vendéglátó,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető terepszint alatti személygépjármű tároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(5) ~~Lakás rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani.~~ Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(5a) 600 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m²-t elérő, de 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m²-t elérő, de 1200 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m² vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Az építési övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.

(7) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

(8)¹¹ A főépítménynek az utcai homlokvonaltól mért vetületi hossza legfeljebb az előkert mélységi méretének 30,0 méterrel megnövelt értéke lehet, kivéve a több utcai homlokvonallal rendelkező építési telkek (pl.: saroktelek) esetében, ahol csak az egyik közterület, vagy magánút felől szükséges betartani az előírt méretet.

(9) Az építési övezetben elhelyezhető gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely. A melléképítmény(ek) összes beépített területe nem haladhatja meg a főépítmény(ek) beépített területét.

(10)¹² A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) 15m²-nél nagyobb területű állat ól,
- d) állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, ~~f) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.~~
- h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

(11)¹³ Az Lk-1 jelű építési övezetben a saroktelkeken és a vele közvetlenül szomszédos telken építmények ikres beépítési módban is elhelyezhetők.

14. Kertvárosias lakóterület (Lke)

28. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,

¹¹ A 27. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹² A 27. § (10) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

¹³ A 27. § (11) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- e) sport és
- f) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

~~(3) 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb két, 900 m² vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb hat önálló rendeltetési egység alakítható ki.~~

(3) 600 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m²-t elérő, de 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m²-t elérő, de 1200 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m² vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(4) ~~Rendeltetési egységenként legalább 200 m² telekhányadot kell biztosítani.~~ Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(6) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(7) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

(8)¹⁴ A főépítménynek az utcai homlokvonaltól mért vetületi hossza legfeljebb az előkert mélységi méretének 30,0 méterrel megnövelt értéke lehet, kivéve a több utcai homlokvonallal rendelkező építési telkek (pl.: saroktelek) esetében, ahol csak az egyik közterület, vagy magánút felől szükséges betartani az előírt méretet.

(9) Az építési övezetben elhelyezhető gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely. A melléképítmény(ek) összes beépített területe nem haladhatja meg a főépítmény(ek) beépített területét.

(10)¹⁵ A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) 15m²-nél nagyobb területű állat ól,
- d) állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, ~~h) —épülettől különálló—építménynek minősülő kirakatszekrény.~~
- h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

15. Falusias lakóterület (Lf)

¹⁴ A 28. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁵ A 28. § (10) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

29. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

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

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) legfeljebb 10 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3)¹⁶ Telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(4) A telek beépítésének feltétele 900 m²-nél kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség, egyébként a részleges közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 16,0 m.

(6)¹⁷ A főépítménynek az utcai homlokvonaltól mért vetületi hossza legfeljebb az előkert mélységi méretének 30,0 méterrel megnövelt értéke lehet, kivéve a több utcai homlokvonallal rendelkező építési telkek (pl.: saroktelek) esetében, ahol csak az egyik közterület, vagy magánút felől szükséges betartani az előírt méretet.

16. Településközpont terület (Vt)

30. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

¹⁶ A 29. § (3) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁷ A 29. § (6) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be. A 29. § (6) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) kézműipari,
- g) sport és
- h) parkolóház és benne üzemanyagöltő rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

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

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

(6) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 3,0 m.

(7) A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(8)¹⁸ A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- g) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

17. Intézmény terület (Vi)

31. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

¹⁸ A 30. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

(6) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 3,0 m.

(7) A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(8)¹⁹ A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- g) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

(9)²⁰ A külterületi Vi jelű építési övezetben az (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően szállás rendeltetést tartalmazó épület, üdülőépület nem helyezhető el.

18. Ipari gazdasági terület (Gip)

32. §

(1) Az ipari gazdasági terület olyan környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgáló terület, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

(4) A Gip-1 jelű építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni.

(5) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig.

(6) Az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

19. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

33. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

¹⁹ A 31. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁰ A 31. § (9) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdése iktatta be.

(2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

(4) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) a 10.000 m² szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.

(6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások **nem** helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7)²¹ Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltaság mértékéig – az épületrészeknél, illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig, kivéve Ge-2 jelű építési övezetben, ahol vízügyi technológiai építmény (pl. víztorony) esetén maximum 50 méterig léphető túl.

(8)²² A Ge-6, Ge-7, Ge-8, jelű építési övezetekben és a Ge-1, Ge-5 jelű belterületen elhelyezkedő építési övezetekben

- a) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, valamint
- b) irodaépület, sportépítmény a főrendeltetés kiegészítő építményeként helyezhető el,
- c) ²³igazgatási és közösségi szórakoztató rendeltetésű építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az építmény az adott területre vonatkozó előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az előírásoknak megfelelő beépítését, használatát, valamint
- d) ²⁴kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és épületnek minősülő közlekedési építmény is elhelyezhető – az (5) bekezdés b) pontjától eltérően – szintterületre vonatkozó méretmegkötés nélkül.

(9)²⁵ A Ge-7 és Ge-8 jelű építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.

²¹ A 33. § (7) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

²² A 33. § (8) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

²³ A 33. § (8) bekezdés c) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁴ A 33. § (8) bekezdés d) pontját az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

²⁵ A 33. § (9) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

34. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) sportépítmény,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- d) egyéb közösségi szórakoztató,²⁶
- e) raktározási célú²⁷ épület is.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. ~~de a~~ A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás **nem alakítható ki kialakítható.**

(4) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

(5)²⁸ A Gksz-5 építési övezetben amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely növénytelepítés kapunyitás céljára megszakítható, továbbá az építési telek minimális zöldfelületi fedettségébe beszámítható,

a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül az építmények szabadon elhelyezhetők, de a kármentesítési rendszer elemeit nem érinthetik, a kármentesítés folyamatát nem akadályozhatják,

b) amennyiben az építési telek hidrogeológiai 'B' védőidom területét érinti

ba) az építmények padlózata és az építési telken kialakítandó parkolófelületeket fokozottan vízzáróan szükséges kialakítani,

bb) az építési telkeken a csapadékvíz elszikkasztása csak egyedi vizsgálat eredményétől függően lehetséges.

(6) A Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.

21. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)

35. §

²⁶ A 34. § (2) bekezdés d) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁷ A 34. § (2) bekezdése e) pontját az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

²⁸ A 34. § (5) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg. A 34. § (5) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület elsősorban a külterületen már meglévő majorközpont (állattartó telepek) ill. mezőgazdasági üzemek építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető az (1) bekezdésben foglaltakon kívül igazgatási, egyéb irodaépület.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. ~~de a~~ A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló ~~egy rendeltetési egység~~ lakás nem alakítható ki kialakítható.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 15 méterig.

22. Különleges közlekedési terület (Kkő)

36. §

(1) A különleges közlekedési terület a vasútállomás területén kijelölt közlekedési terület sajátos használatának szabályozása céljából került meghatározásra.

(2) A területen a vasút és annak működéséhez kapcsolódó

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) raktározási, karbantartási, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatói épület, építmény és
- e) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 15 méterig.

23. Különleges sportcélú terület (Ksp)

37. §

(1) A különleges sportcélú terület elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) egészségügyi, kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

24. Különleges mezőgazdasági tanyás terület (Kmt)

38. §

(1) A különleges mezőgazdasági tanyás területbe a jellemzően tanyás jellegű mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az építési övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább hiányos közművesítettség.

25. Különleges idegenforgalmi terület (Kid)

39. §

(1) A különleges idegenforgalmi terület idegenforgalmi, bemutató és oktató- kiállítóterem, szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgál. Kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább részleges közművesítettség.

26. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

40. §

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

- a) Közlekedési és közműterület
 - aa) Gyorsforgalmi út területe (Köu-1)
 - ab) Országos főút területe (Köu-2)
 - ac) Országos mellékutak területe (Köu-3)
 - ad) Helyi gyűjtőutak területe (Köu-4)
 - ae) Kiszolgáló utak területe (Köu-5)
 - af) Gyalogos tér díszburkolattal (Köu-6)
 - ag) Magánútként is kialakítható közlekedési terület (Köu-7)
 - ah) Önálló kerékpárút területe (Köu-8)
 - ai) Egyéb utak területe (Köu-9)
 - aj) Kötőtpályás közlekedési terület (Kök)
- b) Zöldterület (Z)
- c) Erdőterület
 - ca) Védelmi erdő (Ev)
 - cb) Gazdasági erdő (Eg)
 - cc) Közjóléti erdő (Ek)
- d) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Természetközeli terület (Tk)
- g) Különleges temető terület (Ktem)

27. Közlekedési és közműterület

41. §

(1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7, Köu-8, Köu-9 és Kök jelű övezetek 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, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2)²⁹ A Köu-1, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6 és a Kök jelű övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(4)³⁰ A Köu-2 jelű övezetben

a) az (1) bekezdésben foglaltakon túl, az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében meghatározott rendeltetésű építmények is elhelyezhetők, kivéve a szállás rendeltetésű építmény,

b) a telek területének legfeljebb 5,0%-a építhető be és a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m.

42. §

(1) Köu-1: Gyorsforgalmi út: (M35)

(2) Köu-2: Országos I. rendű főút területének(4. sz. főút) szabályozási szélessége

- a) a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,
- b) új főút kiépítése esetén 40 méter,
- c) védőtávolsága: az út tengelyétől számított 100-100 méter.

(3) Köu-3: Országos mellékutak területének (4805 jelű; 48101 jelű; 48303 jelű) szabályozási szélessége

- a) a szabályozási terv szerinti érték,
- b) az út védőtávolsága az út tengelyétől számított 50-50 méter.

(4) Köu-4: Helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új gyűjtőút szabályozási szélessége 22 méter. A belterületi gyűjtőutak: Fő utca, Hunyadi utca – Alkotmány utca, Kossuth Lajos utca – Ady Endre utca, Gárdonyi utca – Rózsa utca, Vértölgy utca – Diófa utca, Fő utca – Rákóczi utca, József Attila utca – Tóth Árpád utca, Platán sor, Zsong völgy utca (Mol ipartelepi út).

²⁹ A 41. § (2) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja szerint módosított szöveg.

³⁰ A 41. § (4) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

(5) Köu-5: Kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége 12 méter.

(6) Köu-6: Gyalogos tér díszburkolattal övezet szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. A területet minimum 20%-os zöldfelülettel kell kialakítani.

(7) Köu-7: Magánútként is kialakítható közlekedési terület szabályozása a szabályozási terv szerinti érték (12 méter). Csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki. Az övezetben a 42. § (1) bekezdésében foglaltakon túl épületet elhelyezni nem lehet.

(8) Köu-8: Önálló kerékpárút területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Az övezetben elhelyezhető a 42. § (1) bekezdésében foglaltakon túl a közlekedést kiszolgáló közlekedési épület is.

(9) Köu-9: Egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve a kialakult. Az övezetben a 42. § (1) bekezdésében foglaltakon túl épületet elhelyezni nem lehet.

(10) Kők: Kötőtpályás közlekedési terület (100. sz. vasútvonal) szabályozása:

- a) jogi határvonal, illetve a szabályozási terv szerinti érték,
- b) védőtávolsága a vasút tengelytől számított 100-100 méter széles terület,
- c) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, illetve szolgálati lakás,
- d) az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.

(11) Az utak kiépítése során (a legalább 12 méter szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

28. Zöldterület (Z)

43. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkoszival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m homlokzatmagassággal helyezhető el.

(5) A zöldterület legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke közkert esetében

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
- b) a legkisebb zöldfelület: 75%.

29. Erdőterület

44. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
 - a) védelmi (Ev),
 - b) gazdasági (Eg),
 - c) közjóléti (Ek)lehet.
- (3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az erdőterület telkén
 - a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100.000 m² telekterület felett legfeljebb 0,5%- os beépítettséggel,
 - b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen 20.000 m² telekterület felett legfeljebb 5%-os beépítettséggelaz erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (5) Az újonnan elhelyezhető építmények épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (6) Az Ev-1 jelű övezet magasabb rendű jogszabályi előírás miatt került szabályozásra. Az övezet által érintett területet a véderdő funkciótól eltérően, más célra használni nem lehet.

30. Általános mezőgazdasági terület (Má)

45. §

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben rét, nádas, vízállásos terület művelési ág esetén a telken épület nem helyezhető el.
- (3) Az Má-1 jelű övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el
 - a) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 10.000 m²-t telekterület felett,
 - b) egyéb művelési ág esetén 20.000 m²telekterület felett.
- (4) Az Má-2 jelű övezetben 1500 m² telekterület felett legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (5) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6.000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a

megengedett beépítettség felét és a 300 m²szintterületet nem haladhatja meg. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(6) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(7) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

31. Vízgazdálkodási terület (V)

46. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a) az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (V-1),
- b) a vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik. (V-2)

(2) A V-1 jelű övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A V-2 jelű övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos közműépítmények, igazgatási, szociális, gépjárműtároló és szerelő épületek, vízművet kiszolgáló létesítmények helyezhetők.

32. Természetközeli terület (Tk)

47. §

(1) A természetközeli területek:

- a) mocsár,
- b) nádas,
- c) sziklás terület.

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

33. Különleges temető terület (Ktem)

48. §

(1) A különleges temető területbe a településen működő temető területe tartozik.

(2) Az övezetben a minimum 5000m²-es telek szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 5%-ig beépíthető, legalább 70% zöldfelületi fedettség mellett, maximum 7,5m épületmagassággal.

(3) Az övezetben elhelyezhető

- a) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,
- b) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,

- c) iroda, üzemeltetési és szociális épület és
- d) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(4) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen is el lehet helyezni.

III. Fejezet *Záró rendelkezések*

34. Hatálybalépés

49. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

35. Hatályon kívül helyező rendelkezések

50. §

Hatályát veszti az Ebes helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2009. (I.29.) Ör. számú rendelet.

Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Kisvárosias lakóterület (Lk)					
4	Lk-1	O	40	450	35	4,5
5	Lk-2	SZ	40	450	35	4,5
6	Lk-3	SZ	30	600	45	4,5
7	Lk-4	SZ	30	450	45	4,5
8	Lk-5	O	40	450	35	5,0
9	Lk-6	Z	40	450	35	5,0
10	Lk-7	Z	40	200	35	4,5
11	Kertvárosias lakóterület (Lke)					
12	Lke-1	SZ	30	600	50	4,5
13	Lke-2	O	30	450	50	4,5
14	Lke-3	O	30	900	50	4,5
15	Lke-4	O	30	600	50	4,5
16	Lke-6	I	30	450	50	4,5
17	Lke-7	O	30	600	50	4,5
18	Falusias lakóterület (Lf)					
19	Lf-1	O	30	900	45	4,5
20	Lf-2	SZ	30	900	45	4,5
21	Településközpont vegyes terület (Vt)					
22	Vt-1	Z	50	450	25	7,5
23	Vt-2	Z	50	200	25	7,5
24	Vt-3	O	50	450	25	5,0
25	Intézményi vegyes terület (Vi)					
26	Vi-1	SZ	40	5000	a be nem épített terület 50%-a	10,0
27	Vi-2	SZ	40	600		7,5
28	Vi-3	Z	50	900		10,0
29	Ipari gazdasági terület (Gip)					
30	Gip-1	SZ	30	2500	45	12,5
31	Gip-2	K	30	500	45	4,5
32	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)					
33	Ge-1	SZ	50	5000	25	10,0
34	Ge-2	SZ	50 ³²	1500	25 ³³	5,0
35	Ge-3	SZ	40	5000	35	10,0
36	Ge-4	SZ	50	1000	25	15,0
37	Ge-5	SZ	50	5000	25	15,0
38	Ge-6	SZ	50	1500	25	10,0

³¹ Az 1. melléklet az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdés - 1. mellékletével megállapított szöveg.

³² Az 1. mellékletben foglalt táblázat C:34 mezője az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

³³ Az 1. mellékletben foglalt táblázat E:34 mezője az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

39	Ge-7	SZ	50	1500	25	7,5
40	Ge-8	SZ	50	900	25	7,5
41	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)					
42	Gksz-3	SZ	50	1500	25	7,5
43	Gksz-4	SZ	50	900	25	7,5
44	Gksz-5	SZ	60	5000	20	15,0
45	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)					
46	Kmü-1	SZ	40	1500	40	10,0
47	Kmü-2	SZ	30	2500	45	7,5
48	Kmü-3	SZ	30	900	45	7,5
49	Különleges közlekedési terület (Kkö)					
50	Kkö-1	K	40	1500	40	12,5
51	Különleges sportcélú terület (Ksp)					
52	Ksp-1	SZ	15	5000	60	7,5
53	Különleges mezőgazdasági tanyás terület (Kmt)					
54	Kmt-1	SZ	30	1500	45	4,5
55	Különleges idegenforgalmi terület (Kid)					
56	Kid-1	SZ	40	2500	40	7,5

* Beépítési módok rövidítései: O – oldalhatáron álló, SZ – szabadonálló, Z – zárt sorú, I – ikres, K – kialakult

³⁴ A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

35 A 3. melléklet az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.