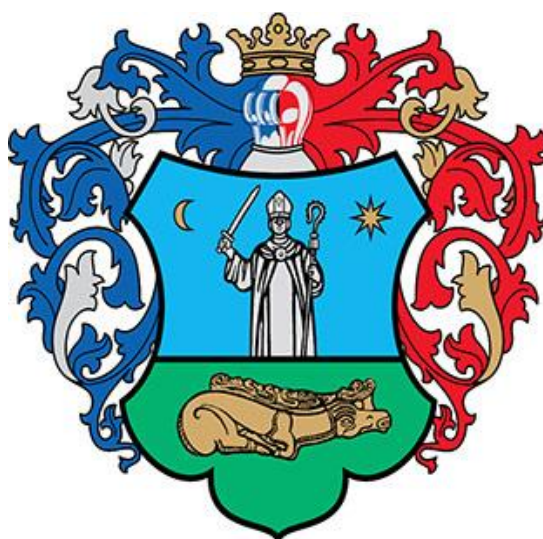


TÁPIÓSZENTMÁRTON

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TÁPIÓSZENTMÁRTON NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
7/2020. (X.22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL



Megbízó

Tápiószentmárton Község Önkormányzata
2711 Tápiószentmárton, Kossuth Lajos út 3.
Tel.: 29/423-001

Tervező











Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3221, 20-9138-575



2020. október
VZM 1473/18

Tápiószentmárton_HESZ_201008.doc

Aláírólap

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259 Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Varga-Végh Anna - okl. településmérnök	  
Tájrendezés, környezetvédelem:	Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 Pósfai Máté - okl. tájépítészmérnök Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök TK 01-6737	  
Közlekedés:	Macsinka Klára - okl. építőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö Szücs Gergely - okl. építőmérnök (MobilCity Bt.)	
Energiaközművek, távközlés:	Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Víziközművek:	Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456) (Infraplan Kft.)	
Régészet:	Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	
Munkatárs:	Nyitainé Floderer Mónika , tájépítész gyakornok	

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET	5
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	5
1. A szabályzat hatálya	5
2. Értelmező rendelkezések	5
3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása	5
4. A belterülethatár módosítása	6
5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	6
6. A környezet védelmére vonatkozó előírások	6
7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások.....	6
8. A telekalakítás	7
II. FEJEZET	7
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS	7
9. Közlekedés, parkolás	7
10. A közműellátás általános előírásai	7
11. A közművesítés mértékének előírása	7
12. Vízellátás	7
13. A szennyvízelvezetés	8
14. A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés	8
15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés.....	8
16. Energia ellátás, elektronikus hírközlés	8
III. FEJEZET	9
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	9
17. Az építés általános feltételei	9
18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások	9
19. A beépítési mód és az építési hely	10
20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése	10
IV. FEJEZET	11
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	11
21. A beépítésre szánt területek.....	11
22. Kertvárosias lakóterület	11
23. Falusias lakóterület	11
24. Településközpont terület.....	12
25. Intézmény terület.....	12
26. Kereskedelmi, szolgáltató terület.....	12
27. Ipari terület	13
28. Hétvégiházias terület	13
29. Különleges terület - sportterület.....	13
30. Különleges terület - strand terület	13
31. Különleges terület - turisztikai terület.....	13
32. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	14
33. Különleges terület - szennyvíztisztító	14
34. Különleges terület - idősek otthona	14
V. FEJEZET	15
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	15
35. A beépítésre nem szánt területek.....	15
36. Zöldterület	15
37. Védelmi erdőterület	15
38. Gazdasági rendeltetésű erdőterület	15
39. Általános mezőgazdasági terület.....	16
40. Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület	16
41. Kertés mezőgazdasági terület	16
42. Vízgazdálkodási terület	16
43. Természetközeli terület	17
44. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	17

45.	Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület	17
46.	Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű.....	17
47.	Különleges beépítésre nem szánt terület - templomkert	17
48.	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület	18
49.	Közlekedési terület	18
50.	Záró rendelkezések	18
1.	MELLÉKLET A 7/2020. (X.22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	19
	SZABÁLYOZÁSI TERV	19
2.	MELLÉKLET A 7/2020. (X.22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	19
2.1.	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI.....	19
2.1.1.	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET.....	19
2.1.2.	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	19
2.1.3.	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	19
2.1.4.	INTÉZMÉNY TERÜLET	20
2.1.5.	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	20
2.1.6.	IPARI TERÜLET	20
2.1.7.	HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET	20
2.1.8.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET	20
2.1.9.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - STRANDTERÜLET.....	21
2.1.10.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET	21
2.1.11.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET	21
2.1.12.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ	21
2.1.13.	KÜLÖNLEGES TERÜLET - IDŐSEK OTTHONA.....	21
2.2.	ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI	22
	FÜGGELÉKEK	23
1.	FÜGGELÉK.....	23
	MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	23
2.	FÜGGELÉK.....	23
	RÉGÉSZETI LELŐHELYEK.....	23
3.	FÜGGELÉK.....	24
	TERMÉSZETVÉDELEM	24

TÁPIÓSZENTMÁRTON NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 7/2020. (X.22.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

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

I. Fejezet

Általános előírások

1. A szabályzat hatálya

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Tápiószentmárton nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási terv (SZT-1-(1-8), SZT-2 (I-II.))
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
(3) E rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - b) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni vagy megőrizni.
 - c) **Meglévő épület:** az ingatlanyilvántartásban szereplő, vagy a még be nem fejezett, használatba nem vett szabályosan létesült épület.
 - d) **Melléképület:** Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmazó, a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
 - e) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
 - f) **Telekszélesség:** az előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
 - g) **Út céljára fenntartott terület:** telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

- 3.§** (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a) szabályozási vonal;
 - b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) telek be nem építhető része;
 - e) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
 - f) a kötelező megszüntető jel;
 - g) méretezés;
 - h) út céljára fenntartott terület.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- a) közigazgatási határ;
 - b) védőtávolságok;
 - c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;

- cb) műemléki környezet határa;
- cc) régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Ökológiai hálózat magterületének övezete és határa;
 - db) Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
 - dc) Ökológiai hálózat pufferterületének övezete és határa;
 - dd) tájvédelmi körzet határa;
 - de) tájképvédelmi terület határa;
 - df) natura2000 terület határa;
 - dg) ex lege védett természeti érték-földvár;
 - dh) ex lege védett természeti érték-kunhalom;
 - di) ex lege védett természeti érték-láp.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. A belterülethatár módosítása

4.§ (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megővését biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén lévő fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galéria növényzet megőrzendő.
- (3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek és a Natura 2000 területek (a továbbiakban együtt: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.
- (4) A vízfolyások mentén elhelyezkedő telkeken a vízfolyás medrétől számított 3,0 m széles sávban kerítés nem helyezhető el.

6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§ (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvíztisztító, szennyvízáttemelő
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvíztisztító és a szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 15.§ előírásai az irányadók.

8. A telekalakítás

- 8.5** (1) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
(2) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
(3) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
(4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
(5) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

9. Közlekedés, parkolás

- 9.5** (1) A Szabályozási terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető.
(2) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
(3) Intézményi és településközponti területek építési övezeteiben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.

10. A közműellátás általános előírásai

- 10.5** (1) A közművesítésre kerülő területen
a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
(2) A meglévő közművek építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

11. A közművesítés mértékének előírása

- 11.5** A közművesítettség mértékének feltételei:
a) jelen rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
b) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
c) beépítésre szánt területen, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, a teljes közműellátás biztosított, mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
d) beépítésre nem szánt területen a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított.

12. Vízellátás

- 12.5** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
(2) A kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kutak körüli 10 m-es sugarú területre a vonatkozó jogszabály szerinti belső védőidom szabályai vonatkoznak.

13. A szennyvízelvezetés

- 13.5** (1) A vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A szennyvíz elvezetésére kizárólag elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.
- 14.5** (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (2) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (3) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a közcatorna hálózat még nem került kiépítésre,
- aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
- ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, és a közcatorna hálózat még nem került kiépítésre, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
- bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak.

14. A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés

- 15.5** (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (2) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
- b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
- c) védőtávolság biztosítása szükséges.
- (3) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m, amely megfelelő műszaki beavatkozással csökkenthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósításáig a védőtávolság igény nem csökkenthető.

15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 16.5** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m^2 burkolt felületenként 1 m^3 esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A záportároló egyéb célú hasznosítása csak többlet tárolókapacitás biztosításával valósítható meg.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti koci behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

16. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

- 17.5** (1) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.
- (2) Belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia és az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- (4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.
- (5) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (6) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.

III. FEJEZET

Építés általános szabályai

- 18.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

17. Az építés általános feltételei

- 19.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
 - (3) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
 - a) a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint
 - b) a gyephezagos térburkolat felülete nem számítható be.
 - (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
 - (5) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.
 - (6) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

- 20.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés - támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
 - a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü), kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) és ipari terület (Gip) építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén.
 - (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele, hogy
 - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 21.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
 - (3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
 - (4) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
 - a) felfelé legfeljebb 1,0 m-rel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,0m-rel,de együttesen legfeljebb 1,5 m-rel változtatható meg.
 - (5) Támfal kialakítása során a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg a 2,0 m-t.

- 22.5** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
(2) Külterületen, beépítésre nem szánt területen, kertes mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt terület, tanya és birtokközpont kivételével, kizárólag fonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

- 23.5** (1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
a) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
b) szabadon álló beépítési mód (SZ),
(2) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
(3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza.
(4) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli építési vonala
a) a szomszédos épületek által meghatározott helyre kerüljön,
b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületei által meghatározott helyhez.
(5) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert
a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
b) kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület építési övezeteiben: 10,0 m,
c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.
(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 m.
(7) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
(8) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 24.5** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
(2) Az előkertben legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
(3) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
(4) A hátsókertben
a) tárolóépület,
b) állattartó épület,
de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
(5) Ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
(6) Lakóterület, településközpont terület és intézményterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) kirakatszekrény;
b) trágyatároló;
c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
(7) Kertvárosias lakóterület, településközpont terület, üdülőterület, különleges sport-, strand terület építési övezeteiben, valamint Lf1 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

- 25.5** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Intézmény terület | (Vi) |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| f) Ipari terület | (Gip) |
| g) Hétvégiházias terület | (Üh) |
| h) Különleges területek | |
| ha) sportterület | (K-Sp) |
| hb) strandterület | (K-St) |
| hc) turisztikai terület | (K-Tur) |
| hd) mezőgazdasági üzemi terület | (K-Mü) |
| he) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
| hf) idősek otthona | (K-lo) |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

- 26.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Lke-2 építési övezet telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

23. Falusias lakóterület

- 27.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Falusias építési övezeteinek telkein
- egy fő rendeltetésű épület,
 - amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter.
- (7) Lf-1 építési övezet telkein a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet előírásainál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb mint 5%.
- (8) Lf-4 építési övezetben, amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége legalább 12,0 m.

24. Településközpont terület

- 28.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Vt-2 építési övezet telkein több fő rendeltetésű épület helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 40%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

25. Intézmény terület

- 29.5** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - d) lakó;
 - e) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Intézmény terület építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (5) Intézmény terület építési övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető a fő rendeltetésű épületen belül, a beépített szintterület legfeljebb 25%-án.
- (6) Vi-1 építési övezetben templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

26. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 30.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (4) Gksz1 építési övezetben az lakó építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el.
- (5) Gksz-2 építési övezetének telkein földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 12,0 méter lehet, amennyiben az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges.

27. Ipari terület

- 31.5** (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

28. Hétfélgépi terület

- 32.5** (1) Hétfélgépi terület a Szabályozási terven Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfélgépi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- üdülő;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétfélgépi terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Üh-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekszélességnél vagy telekterületnél kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 10%-nál.
- (5) Üh-1 építési övezet telkein csak 1 üdülőegység alakítható ki, de amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület másfélszerese, vagy annál nagyobb két üdülőegység is kialakítható.

29. Különleges terület - sportterület

- 33.5** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- sport;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - szállás jellegű
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportterület építési övezetben sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

30. Különleges terület - strand terület

- 34.5** (1) Különleges terület - strand terület a Szabályozási terven K-St jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - strand terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- strand kiszolgáló létesítményei,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - egyéb közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - az a)-d) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - strand terület építési övezeteiben lakó rendeltetés, önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

31. Különleges terület - turisztikai terület

- 35.5** (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- turisztikai, lovasturisztikai;
 - állattartáshoz kapcsolódó;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;

- e) közösségi szórakoztató, kulturális;
- f) oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) lakó;
- h) sport
- i) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteinek telkein a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) K-Tur1 építési övezetben

- a) szállás jellegű rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el,
- b) lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.

32. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület

36.5 (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
- b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
- c) egyéb mezőgazdasági;
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- e) lakó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek telkein a közművesítettség mértéke: részleges

(4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) K-Mű1 építési övezetben lakó rendeltetés önálló épületként a tulajdonos, a használó és a személyzet számára, a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.

(6) K-Mű2 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

33. Különleges terület - szennyvíztisztító

37.5 (1) Különleges terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

(2) K-Szt építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el.

34. Különleges terület - idősek otthona

38.5 (1) Különleges terület - idősek otthona terület a Szabályozási terven K-lo jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag az idősek ellátását szolgáló szállás-, valamint az ezeket kiszolgáló rekreációs, vendéglátó- és szabadidő eltöltést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - idősek otthona terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) idősek ellátását szolgáló szállásépület (idősek otthona);
- b) egészségügyi, szociális, illetve közösségi;
- c) az a) ponthoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató illetve vendéglátó
- d) lakó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület - idősek otthona építési övezeteinek telkein a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) K-lo építési övezetben lakó rendeltetés önálló épületként a tulajdonos, a használó és a személyzet számára, a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

35. A beépítésre nem szánt területek

- 39.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
 - aa) Közpark (Zkp)
 - ab) Közkert (Zkk)
 - b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági rendeltetésű (Eg)
 - c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület (Má-ko)
 - cc) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
 - d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (Vf)
 - db) Vízbeszerezései (Vb)
 - e) Természetközeli terület (Tk)
 - f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) Temető (Kb-T)
 - fb) Sportterület (Kb-Sp)
 - fc) Naperómű (Kb-N)
 - fd) Templomkert (Kb-Te)
 - fe) Turisztikai terület (Kb-Tur)
 - g) Közlekedési és közműterület
 - ga) Közúti (KÖu)
 - gb) Kötőtpályás (KÖk)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

36. Zöldterület

- 40.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zkp övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) vendéglátó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zkp övezet telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.
- (4) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.
- (5) Zkk övezet telkein a zöldterület legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.

37. Védelmi erdőterület

- 41.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

38. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

- 42.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú építmény,

- b) tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakóépület.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben lakóépület kizárólag meglévő tanyán helyezhető el.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben lakóépület a (2) bekezdés a) pontja szerinti épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el.

39. Általános mezőgazdasági terület

- 43.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- növénytermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó építmények;
 - legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító építmények;
 - lakóépület.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkei nádas és gyep művelési ág esetén épület nem helyezhető el.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (5) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek megengedett legkisebb területét el nem érő telken csak növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- 44.§ (1) Má-1 övezetben meglévő tanya megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
- (2) Má-1 övezet telkein lakóépület
- csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető;
 - a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg;
 - a megengedett legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (3) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
 - a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha (300.000m²);
 - a birtokközpont telkének területe legalább 2 ha (20.000 m²);
 - a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 10% lehet.

40. Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület

- 45.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású terület a Szabályozási terven Má-ko jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természetközeli gyepterületek fenntartására szolgál.
- (2) Má-ko övezetben épület nem helyezhető el a (3) bekezdés kivételével.
- (3) Má-ko övezetben
- meglévő tanya megengedett legnagyobb beépítettsége 5%;
 - új tanya nem alakítható ki.

41. Kertes mezőgazdasági terület

- 46.§ (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertés mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- kertészeti termelés;
 - szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - szabadidő eltöltését szolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein egy fő rendeltetésű épület és egy melléképület építhető.
- (4) Kertés mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (5) Kertés mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

42. Vízgazdálkodási terület

- 47.§ (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- Vízfelszín

(Vf)

- b) Vízbeszerezési terület (Vb)
- (2) A szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (5) Vf-1 jelű vízgazdálkodási terület övezetben horgászállások nem létesíthetők.
- (6) Vf-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- (7) Vf-2 jelű övezetben vízgazdálkodással, vízi sportolással összefüggő épület helyezhető el.

43. Természetközeli terület

- 48.5 (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Tk övezetben épület nem helyezhető el.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 49.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

45. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 50.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) sport;
- b) szálláshely szolgáltató;
- c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kb-Sp övezetben szálláshely szolgáltató és kereskedelmi szolgáltató rendeltetés a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án építhető.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű

- 51.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű a Szabályozási terven Kb-N jellel jelölt övezet, amely a naperómű műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - naperómű övezetek telkein a naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperómű kiszolgálásához szükséges szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetőek el.
- (3) Kb-N övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.

47. Különleges beépítésre nem szánt terület - templomkert

- 52.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - templomkert a Szabályozási terven Kb-Te jellel szabályozott övezet, amely olyan növényzettel fedett zöldterület, ami az egyházi és a terület fenntartását szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - templomkert övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) szálláshely szolgáltató,
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kb-Te övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

48. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

- 53.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- turisztikai;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - oktatási, egészségügyi, szociális;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20 %-án helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület építési övezeteinek telkein a közművesítettség mértéke: részleges.

49. Közlekedési terület

- 54.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu övezetben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.
- (4) KÖk övezetben elhelyezett épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági
 - raktározási, logisztikai
 - kulturális, közösségi szórakoztató.

50. Záró rendelkezések

- 55.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Tápiószentmárton nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 11/2006. (IX.28) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Tápiószentmárton, 2020.

Györe László
polgármester

dr. Bóta Mihály
jegyző

Kihirdetve:

Tápiószentmárton, 2020.

dr. Bóta Mihály
jegyző

1. melléklet a 7/2020. (X.22.) önkormányzati rendelethez
Szabályozási terv

2. melléklet a 7/2020. (X.22.) önkormányzati rendelethez

2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

2.1.1. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lke-1	O	800	12,0	25	5,0	60
3	Lke-2	O	600	14,0	25	5,0	60

2.1.2. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-1	O	500	14	30	5,0	50
3	Lf-2	O	800	14	30	5,0	60
4	Lf-3	O	1000	16	25	5,0	60
5	Lf-4	O	1200	14	20	5,0	60

2.1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt-1	O	600	14	60	5,0	20
3	Vt-2	O	600	14	40	5,0	20
4	Vt-3	SZ	2000	30	50	6,0	20

2.1.4. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vi-1	SZ	3000	30	40	9,0	40
3	Vi-2	SZ	1000	20	30	6,0	50

2.1.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gksz-1	SZ	3000	50	30	7,5	20
3	Gksz-2	SZ	10 000	80	30	9,0	20

2.1.6. Ipari terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gip-1	SZ	5000	80	40	9,0	30

2.1.7. Hétvégi ház terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Uh-1	SZ	500	12	15	4,5	70

2.1.8. Különleges terület - Sportterület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Sp1	SZ	10 000	40	15	5,5	40

2.1.9. Különleges terület - Strandterület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-St1	SZ	10 000	80	10	6,0	40

2.1.10. Különleges terület - Turisztikai terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Tur1	SZ	10 000	80	15	7,5	40

2.1.11. Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Mü1	SZ	3000	40	40	7,5	40
3	K-Mü2	SZ	5000	60	20	7,5	40

2.1.12. Különleges terület - Szennyvíztisztító

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Szt	SZ	10 000	-	10	-	40

2.1.13. Különleges terület - Idősek otthona

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-lo	SZ	2000	14,0	30	6,0	40

2.2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	C	D	E	G	I
1	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkp			2	70%	4,5 m
3	Eg		100.000 m ²	0,5 tanya kivételével		4,5 m
4	Má-1		20.000 m ²	3		7,5 m lakóépület esetén: 4,5 m
5	Má-2	2500 m ²		10		4,5
6	Má-ko			tanya esetén: 5		tanya esetén: 4,5 m
7	Mk	1500 m ²	720 m ²	3		4,5 m
8	Vb			10		
9	Vf-2			3		4,5 m
10	Kb-T			10	30%	6,0 m
11	Kb-Sp			10		7,5 m
12	Kb-N			5		6,5 m
13	Kb-Te			5	30 %	5,0 m
14	Kb-Tur	10 000 m ²		10%		7,5 m
15	Kök			1		5,0 m

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám
1.	Evangélikus templom	Kossuth utca	659	7374
2.	Mária-kápolna	Mátyás király út. 38	1446/ 2	7375

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Törzsszám	Azonosító
1.	Evangélikus templom	11, 12, 13, 14, 15, 16/1, 16/2, 17, 18, 660, 661, 654, 658/1, 658/2, 658/3, 658/4, 835/2, 835/3, 838, 839, 865, 1096, 1097/1, 1097/2, 1097/3		7445
2.	Mária-kápolna	1439/16, 1439/17, 1439/18, 1439/19, 1439/21, 1439/22, 1439/23, 1439/24, 1439/25, 1445, 1449/1, 1446/1, 1455, 1462, 1463, 1464/1, 1464/2, 2076, 2269.		7446

2. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	20515	Attila-domb
2.	39634	Alkotmány út
3.	39637	Régi agyagbánya
4.	54332	Hatvani-hegy
5.	70281	A központi belterület D-i része és Lapos
6.	70285	Öreghegy
7.	70287	Széchenyi u.

8..	20515	Attila-domb
9.	39634	Alkotmány út
10.	39637	Régi agyagbánya
11.	54332	Hatvani-hegy
12.	70281	A központi belterület D-i része és Lapos
13.	70285	Öreghegy
14.	70287	Széchenyi u.

3. függelék

Természetvédelem

Natura 2000 területek

Felső Tápió (HUDI20019): 0726/24, 0726/25, 0726/26, 0726/27, 0726/52, 0730/3, 0730/4, 0730/5, 0730/6, 0731, 0733/64, 0733/66, 0745/47, 0746/1, 0746/2, 0755/10, 0755/11, 0755/12, 0755/13, 0755/14, 0755/15, 0755/16, 0755/17, 0755/18, 0755/19, 0755/2, 0755/20, 0755/22, 0755/23, 0755/24, 0755/26, 0755/27, 0755/3, 0755/7, 0755/8 hrsz

Hajta mente (HUDI20025): 0659/9, 0659/10, 0659/11, 0659/12, 0659/13, 0659/14, 0659/15, 0659/16, 0659/17, 0659/18, 0660/4, 0660/5, 0660/6, 0660/7, 0660/8, 0660/9, 0660/10, 0660/11, 0660/12, 0660/13, 0660/14, 0660/15, 0660/19, 0663/1, 0663/8, 0666/2, 0666/3, 0666/4, 0666/5, 0666/6, 0666/7, 0666/8, 0666/9, 0667/2, 0667/9, 0667/10, 0667/11, 0667/13, 0667/14, 0667/16, 0667/26, 0667/27, 0667/28, 0667/29, 0667/30, 0667/31, 0667/32, 0667/33, 0667/34, 0667/35, 0667/36, 0667/37, 0667/38, 0677/30, 0677/31, 0677/32, 0677/33, 0677/34, 0678, 0679/2, 0679/3, 0679/4, 0680, 0681/1, 0681/2, 0682, 0683/2, 0683/3, 0683/4, 0683/6, 0683/7, 0683/8, 0684, 0685/1, 0685/4, 0685/5, 0685/6, 0685/8, 0685/10, 0685/11, 0685/12, 0685/13, 0685/14, 0685/15, 0686/1, 0686/2, 0689/3, 0690/4, 0690/5, 0690/6, 0690/7, 0690/8, 0690/9, 0690/10, 0690/11, 0690/12, 0690/13, 0690/14, 0690/15, 0690/16, 0690/17, 0690/18, 0690/19, 0690/20, 0692, 0693/5b, 0693/5c, 0693/9, 0693/10 hrsz

Tápió-Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzet

0659/8 a-c, 0660/5-13, 0660/15, 0660/19 a-b, 0677/2, 0678, 0679/1, 0685/1 a, 0685/4, 0685/7 a, 0685/7 c, 0686/1-2, 0687/a, 0690/1 f-g, 0691, 0692, 0693/1 b-c, 0693/1 f-j, 2469/1, 2470 hrsz

Ex lege védett területek

- kunhalom (0685/1 hrsz)
- földvár (1372 hrsz)
- láp (0755/7, 0755/8, 0755/20, 0755/22, 0755/27, 0660/14, 0660/4, 0661/2, 0663/8, 0663/12, 0663/14-15, 2469/5)