

**Nyáregyháza Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete
Nyáregyháza Helyi Építési Szabályzatáról**

Nyáregyháza Nagyközség Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 1. §-a valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a Képviselő-testület az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a 9/2017. (VII. 5.) önkormányzati rendelet alapján a partnerségi egyeztetés lefolytatását követően a következőket rendelem el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Nyáregyháza nagyközség közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, a HÉSZ és a rajzi termellékletei rendelkezései, valamint a településképi rendelet rendelkezései szerint szabad.
- (3) A HÉSZ mellékletei a következők:
 - a) 1. melléklet: Sz-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási terület külterületi részeire
 - b) 2. melléklet: Sz-2a jelű szabályozási terv Alsó-Nyáregyháza központi belterületéről, Sz-2b jelű szabályozási terv Felsőnyáregyházáról, Károlyi-telepről, Kossuth-telepről, Szentimre-telepről és a majorságokról
 - c) 3. melléklet: építési övezetek normatív paramétereinek összefoglalója
- (4) A rendelet függelékei:
 - a) 1. függelék: Művi értékvédelem listája
 - b) 2. függelék: Mintakeresztiszelvények

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Árutermelési célú állattartó épület:* megélhetést, jövedelemszerzést biztosító állattartás épülete. A tartott állatlétszám nem éri el a jogszabályokban meghatározott nagyüzemi állattartás létszámát.
2. *Biológiailag életképes zöldfelület:* gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített, 2 m-nél szélesebb, 4 m²-nél nagyobb zöldfelületi telekrész.
3. *Építési hely telken belüli elhelyezkedése:* a mindenkorin ingatlan nyilvántartás szerinti telekhatárhoz képest kell értelmezni az építési helyet és nem a szabályozási terven feltüntetett esetleg megszűnő, vagy tervezett telekhatárhoz. Ha telek területét a telek szélességével megegyezően tervezett szabályozási vonal, vagy irányadó szabályozási vonal érinti, azt közterületi telekhatárként kell kezelni az építési hely meghatározásánál, a kerítés építés helyének meghatározásánál.
4. *Fekvő telek:* a közterülethez a nagyobb méretű oldalával csatlakozó telek. A telek szélessége ebben az esetben a nagyobb méretű, a telek mélysége a közterületre merőleges kisebb méret, ami nem haladja meg a 25 m-t.
5. *Látványtó:* vízjogi létesítési engedéllyel mesterségesen létrehozott, biológiailag aktív, álló vízfelület, aminek esztétikai és mikroklimát javító jelentős értéke van. A tó nem használható sportolásra, fürdőzésre, horgászatra, halászára, mezőgazdasági tevékenységre. A tó nem csapadékvíz befogadó.
6. *Melléképület:* a telek és a telken álló fő rendeltetésű épület rendeltetészerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő épület, mezőgazdasághoz kapcsolódó nem zavaró gazdálkodási, tároló épület.
7. *Kialakítható legkisebb telekszélesség:* előkerti és hátsókerti építési határvonalon mért, kialakítható, építési övezetben meghatározott telekszélesség.
8. *Kialakult, beépített tömb:* a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75 %-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás, vagy a valós állapot szerint.
9. *Telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, nem építési hely.
10. *Telekigényes közműlétesítmény:* nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmény (pl.: elektromos alállomás, gázfogadó, gáznyomás szabályozó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, vezetékes hírközlési központ, hírközlési torony, szennyvíz átemelő).
11. *Tematikus kert:* kertépítészeti eszközökkel kialakított, valamely témarendszerre, tanösvényre felfűzött kert – közpark. Nyáregyháza 600 éves, a település történetének 100 évenkénti 6 állomását, a rendezvényteret, a mobil-színpadot, a közösségi épületet, az egyes játszóhelyeket, a látványtavat, a dió- és a szilvaültetvényeket kapcsolja össze a sétány rendszere.
12. *Terepszint alatti beépítettség:* az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.
13. *Utcakert:* a telek azon előkerti része, ami közvetlenül kapcsolódik a meglévő közterületi telekhatárhoz, nincs lekerítve, a telek közhasználatra átadott zöldfelületi vagy burkolt része. A telekterületbe beszámít, de lehetővé teszi a vegyeshasználatú út létrejöttét.
14. *Új épület elhelyezési határ:* a telepi és a külterületi utak mentén a közterület felőli építési hely határral megegyező. A távolság az ingatlan nyilvántartás szerinti úttelek szélesség fele és a közterület felőli építési hely határ szabályozási terven kótázott együttes értéke. A távolságon belül új épület nem építhető.
15. *Vegyeshasználatú út:* közös burkolt vagy makadám felületen bonyolódik a gyalogos, kerékpáros és gépjármű forgalom együttese.
16. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3. §

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező alap és másodlagos szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) meglévő tömbhatár és tervezett szabályozási vonal (mely egyben közterületi telekhatár),
 - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélesség, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája,
 - c) kötelező megszüntető jel,
 - d) építési övezet, övezet határa és előírásai, az ezekhez tartozó paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni,
 - e) az építési határvonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése,
 - f) védelmi céllal telepítendő fasorok a gazdasági telkeken belül, az eltérő terület-felhasználások határán 5 m – 10 m – 15 m szélességben.
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű másodlagos szabályozási, tájékoztató, védelmi és korlátozó elemek:
 - a) közigazgatási határ,
 - b) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek) építési telkek, vagy telket érintő korlátozásai,
 - c) művi értékvédelmi elemek (régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, helyi védett építészeti érték),
 - d) táj- és természetvédelmi elemek (NATURA 2000, országos ökológiai hálózat, helyi védett természeti érték, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt másodlagos tájékoztató elemek az alábbiak:
 - a) tervezett belterületi határ,
 - b) irányadó szabályozási vonal,
 - c) javasolt tervezett telekhatár,
 - d) javasolt megszüntető jel.
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1) – (3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4. §-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek javasoltak, irányadóak. A javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók.

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4. §

- (1) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt, vagy a valós állapotban, természetben meglévő úttengelytől 10,0 – 10,0 m-es sávban elmozdítható, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokoltá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre, vagy építési övezetre előírt minimális telekméreteket betartását, az új közlekedési közterület közlekedési szabványban meghatározott hálózati vonalvezetését. A változtatás részeként a teremben meghatározott minimális közterületi szélesség nem csökkenthető.
- (2) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetbe, övezetbe tartozó telken az építési paramétereket a telek adott építési övezetbe, övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.
- (3) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. A változás során zöldterület területe nem csökkenhet. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15 %-ig érvényesíthető a változás. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.
- (4) Az irányadó szabályozási vonallal érintett, vagy metszet, be nem építhető sávval érintett vagy metszet épület nem jelent kötelező telekalakítást az épületen keresztül, nem jelent kötelező épületrész bontást a Károlyi-telepnél, a Szentimre-telepnél, a Kossuth-telepnél, a Brügecsnél. A teljes épület megtartható, karbantartható, felújítható, korszerűsíthető. Az épület teljes bontása után az épület vagy épületrész az eredeti helyen nem, csak az „új épület elhelyezési határ” vonalától értelmezett építési helyen építhető újra az építési paramétereknek megfelelő nagyságban.

5. Belterületbe vonandó területek átmeneti szabályozása

5. §

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében.
- (2) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telket átminősíteni), és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása és a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint lehet.
- (3) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán a lakóterületi fejlesztés csak a belterületbe vonást követően valósítható meg. Tervezett belterületi határon belüli lakóterületi felhasználásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott terület belterületbe csatolása megvalósul legalább a beépíteni kívánt tömb szintjén, a meglévő belterülethez való közvetlen csatlakozás esetén és az infrastrukturális fejlesztés, valamint a telekcsoport újraosztás is együttesen létrejön, a telek beépítésének feltételei rendelkezésre állnak.
- (4) Gazdasági kereskedelmi-szolgáltatói (Gksz) építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt terület gazdasági területként történő felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható.
- (5) Ha a meglévő vagy tervezett belterületi beépítésre szánt terület-felhasználást közterületi közlekedési terület zárja le, a közterület telke a szükséges közterületi szélesítéssel belterületbe vonandó.

6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

6. §

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:
 - a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
 - b) közmű műtárgyak,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - e) távbeszélőfülke,
 - f) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
 - g) közparkoló.
- (2) A felszín feletti utcai berendezések, padok, kerti bútorok, csak a közterület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5 m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5 m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (4) Terv (KAT) alapján újítandók fel a gyűjtőutak forgalmi sávjai, parkoló-, gyalogos-, és zöldfelületei, valamint a csapadékvíz elvezetés rendszere az intézmények előtt. A közműellátó hálózatok (szennyvíz, ivó- és oltóvíz, gáz, csapadékvíz) kiépítését követően a fejlesztési, a településszerkezeti és forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületeket is KAT alapján szükséges megújítani.
- (5) A közterületet csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket és a csapadékvíz elvezető árkot, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:
 - a) egyoldali faszor telepítendő 10 m – 14 m közötti szélességű egyéb kiszolgáló utakon a közlekedésbiztonsági belátást nem korlátozva.
 - b) kétoldali faszor telepítendő a 14 m-nél szélesebb közterületeken, közlekedési utaknál, a tájra jellemző honos fa- és cserjefajtákkal és a belátást nem korlátozó magassággal.
- (6) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel kell kialakítani, a balesetmentes közlekedést nem kedvezőtlenébbé téve, a felszínív-elvezetés rendszerét nem rontva. Az útfelület, vagy járda kialakult magassága nem változtatható meg, csak akadálymentesítés céljából.
 - a) A közterületi kapubehajtó, magán-parkoló közlekedési zöldfelület rovására csak tulajdonosi és útkezelői egyetértéssel valósítható meg.
 - b) Két közterülettel határos átmenő telek esetén, mindkét közterület felé létesíthető 1 db legfeljebb 6,0 m széles kapubehajtó a közterületi telekhatárhoz kapcsolódva.

7. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

7. §

- (1) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása és új létrehozása csak saját telken belül történhet. Új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet és a szomszédos telekhatárokat legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (2) Belvízzel veszélyeztetett telkeken

- a) pincébe vezető lehajtó rámpa, terepről indított külső lejárati lépcső nem létesíthető, belvíz az épület piceszintjére nem vezethető.
 - b) A földszinti padlóvonalnak az eredeti terepszint fölé legalább 0,6 m-rel kell feljebb kerülnie.
- (3) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán az utcai homlokvonalon, vagy az előkert által lehatárolt építési hely határon csak a fő rendeltetést befogadó épület építhető.. Két szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén, a telek homlokvonalától számított 15 m-en belül műhely, gazdasági épület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló.

8. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. §

- (1) Ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területen és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti érték megóvása biztosított maradjon. Szükség esetén, az épület telken belüli helyének kijelölése előtt a természeti érték megmaradását biztosító hatásbecslés készítenendő.
- (2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

9. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

9. §

- (1) A beépítésre szánt építési övezeten belül a természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 1,5 m-es sávban a terep eredeti magassági szintjét megváltoztatni nem szabad.
- (2) A tereprendezés (rézsű, vagy bevágás) és a terep épülethez igazítása csak akkor valósítható meg, ha nem romlik a terület felszíni vízelvezetési tulajdonsága, és a felszíni csapadékvíz nem veszélyezteti a szomszédos telkeket.
- (3) A telkek terepfelzáró kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek határain belül, a változtatást követően is biztosított maradjon.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.

10. A vizek védelmének általános előírásai

10. §

- (1) Nyáregyháza a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.
- (2) A település közigazgatási területén üzemi és kommunális szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesíthető.
- (3) Csapadékvíz az építési telkekről a közterületi befogadóba a közút kezelőjének engedélyével vezethető.
- (4) A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

11. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

11. §

A közigazgatási területen új beépüléseknél, vagy meglévő beépülések rendeltetésváltásánál a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmet biztosítani kell, a vonatkozó jogszabályok betartásával, a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építésügyi előírások kapcsán.

12. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

12. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, és egyéb építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, vagy üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott és a szomszédos védendő, nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésénél területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

13. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

13. §

- (1) A területen keletkező kommunális hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításba be nem kapcsolt telkeken (tanya, külterületi lakott hely, major) a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. Zöldhulladékot elégetni a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint lehet.

14. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

14. §

- (1) 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.
- (2) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15 m-es védőtávolság (25 m mély lakóudvar) megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (3) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén) vízzáró aljzaton végezhető. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (4) A nagy állatlétszámú, üzemi állattartáshoz kapcsolódó légszennyező források és létesítmények védőtávolsága:
 - a) A belterület határától mért 500 m, az állattartó épületeknél, állattartó építményeknél és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építményeknél, felületeknél.
 - b) A belterületen kívüli egyéb lakott telkek körül 300 m-es a védőtávolságon, amin belül nem létesíthető új nagyüzemi állattartó üzem.
- (5) A meglévő, állattartással foglalkozó különleges mezőgazdasági üzemeknél a szakhatóságok által megállapított védőtávolságok tartandók be.
- (6) Közlekedési létesítmények, utak védősávjai:
 - a) A 405. számú elsőrendű főút külterületi szakaszán az úttengelyétől számított 100 m – 100 m a telkek beépíthetőségét korlátozó védősáv.
 - b) Az országos úthálózat részét képező összekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán, az úttengelytől mért 50 m – 50 m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
 - c) A külterületi földutak vagy burkolt utak (önkormányzati vagy magánút) mentén az úttengelytől mért 10 m – 10 m védőtávolság tartandó, új épület csak a védőtávolság megtartásával építhető.
- (7) A Károlyi-telepen, a Szentimre-telepen, a Kossuth-telepen, Brügecsen és a különleges külterületi mezőgazdasági üzemi övezetekben, ott ahol a szabályozási terv jelöli, az erdő övezettel közös telekhatárt 10 m-nél jobban nem közelítheti meg az új épület. Az építési hely határát az „új épület elhelyezési határ” adja.
- (8) Az állami tulajdonú csatorna mindkét oldalán 6 m széles karbantartó sáv, az egyéb tulajdonú csatorna, árok mentén mindkét oldalon 3 m széles karbantartó sáv biztosítandó.
- (9) A közigazgatási területen áthaladó 400 kV-os nagyfeszültségű föld feletti vezeték mindkét oldalán 28 m széles távolságig terjedő biztonsági övezetet kell fenntartani. A biztonsági övezetre vonatkozó külön jogszabályban meghatározott tilalmakat és korlátozásokat kell betartani.
- (10) A gázfogadó állomás kerítésétől mért 30 méteren belül és a gázvezetékek nyomvonalától mért 10-10 méteres sávban védőövezetet kell fenntartani. A védőövezetre vonatkozó korlátozásokat és tilalmakat külön jogszabály határozza meg.
- (11) A településen létrehozott szennyvízátemelők közvetlen környezetében a technológia függvényében 20 m-es, vagy 150 m-es védőtávolság tartandó.

15. Egyes sajátos jogintézmények (telekalakítás, közterület alakítás, közterület szélesítés)

15. §

- (1) Alsónyáregyházán a Mátyás király úti és a Nyáry Pál út közötti tömbbelsőben a telekcsoport újraosztással érintett területén:
 - a) A telekalakítást, a telekalakítás tervezését a tömbbelsőre és a határoló kapcsolódó telkekre is el kell végezni.
 - b) A fejlesztési elképzelések időszerűsége esetén az átjárást biztosító kiszolgáló útra és az új lakó vagy közösségi telkekre a teljes területre kiterjedően készítenendő el a telekalakítás változási vázrajza.
- (2) Alsónyáregyházán, Károlyi-telepen, Szentimre-telepen, Kossuth-telepen és Brügecsen a közterület szélesítés eszköze az „utcakertek” létesítése:
 - a) Az új kerítés és az út tengelye között legalább 7 m-t beépítetlenül szabadon kell hagyni. A közterülethez kapcsolódó közhasználatnak átadott előkert rész utcakertként kell kialakítani.
 - b) A közterülethez kapcsolódó közhasználatra átadott előkert részt, az „utcakertet” zöldfelületként, vagy burkolva (járdaszakasz) kell kialakítani.

16. Közművekre vonatkozó általános előírások

16. §

- (1) A közműveket közterületen vagy egyéb megoldás hiányában szolgalmi jog bejegyzéssel, ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz- elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, a vízelvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz-elvezetés megoldásával együtt építhető.
- (3) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni, csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolatáról, vagy 200 m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek a befogadóba (csapadékcsatorna, közterületi árok, vagy élővízfolyás) csak olaj és homokfogó műtárgyon keresztül vezethetők. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása biztosítható, a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül.
- (4) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.

17. Építési övezetek, övezetek közművesítettségi mértéke

17. §

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték megújuló energiaforrás műtárgyával egyedi módon vagy közüzemi szolgáltatással is teljesíthető.
- (2) Alsónyáregyháza és Felsőnyáregyháza meglévő belterületen, a fejlesztésre kijelölt a belterülethez közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területeken, ott ahol ez biztosítható,
 - a) a kertvárosias lakó Lke jelű,
 - b) a falusias lakó Lf jelű,
 - c) a településközponti vegyes Vt jelű,

- d) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán, vagy egyéb belterületen lévő Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató és egyéb gazdasági (Gip jelű) építési övezetekben,
- e) valamint a különleges rekreációs, Diófa-ligethez kapcsolódó építési övezet telkén a teljes közműellátás biztosítandó. A teljes közműellátás részeként az energia ellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen elsősorban közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (3) A Károlyi-telep, Szentimre-telep építési övezeteiben, külterületen lévő kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben (Gksz), különleges mezőgazdasági üzem (Kmű) építési övezetében részleges, vagy hiányos közművesítettség biztosítandó, ahol a villamos energia, az ivóvíz, a csapadékvíz-elvezetés, valamint a technológiai, üzemi és szociális szennyvíz gyűjtése és ártalmatlanítása közüzemi, közcélú szolgáltatással, vagy korszerű engedélyezett egyedi módon történik.
- (4) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben és az épület elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre szánt tanyás övezetben, birtokközpont telkén hiányos közműellátás biztosítandó: a villamos energia ellátással a kiépített hálózatról vagy megújuló energia alkalmazásával. Az ivóvíz, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen biztosítandó, teljesítményigazolással rendelkező korszerű szakszerű közműpótló termék alkalmazásával, talajszennyezés nélkül.

18. Telekalakítás általános szabályai

18. §

- (1) A szabályozási vonallal érintett telek esetében kötelező a közterületi telekalakítás.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól legfeljebb 15 %-ban térnek el.
- (3) Irányadó szabályozási vonallal, utcakerttel meghatározott közterületi közlekedés területi szélesítés nem jelent azonnali kényszerű kötelező telekalakítást, de kerítés és épület újraépítése esetén kötelezően figyelembe veendő.
- (4) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (5) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (kialakítható legkisebb telekterület, beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (6) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes terület-felhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekterületnek és telekszélességnek megfelelően lehet.
- (7) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha a kialakuló telek, vagy telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, de a telekhatárok rendezése az előírt területi méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (8) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetben:
- a) Meglévő építési telket megosztani telekosztással akkor lehet, ha a telek szélessége eléri vagy meghaladja a 14 m szélesség egészszámu többszörösét.
- b) A fejlesztési területeken 3 db, vagy 3 db-nál több építési telket eredményező telekosztásnál az új építési telkek szélessége 16 m-nél keskenyebb nem lehet.

- (9) Telekosztás vagy telekegyesítés révén új zárványtelek nem hozható létre, sem belterületen sem külterületen.
- (10) Alsónyáregyházán, Felsőnyáregyházán, Károlyi-telepen, Szentimre-telepen nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki. A zárványtelket megszüntető teleknyúlvány szélessége nem lehet kevesebb 4,0 m-nél.

19. §

- (1) Telekhatár rendezés révén kialakuló lakó építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb, mint 10,0 m. A telek megosztása után kialakuló lakótelkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb, mint 14,0 m, az építési hely előkert és hátsókert felőli határvonalánál.
- (2) Telekcsoport újraosztás révén kialakuló lakótelek szélessége nem lehet kevesebb, mint 16 m lakó és településközponti építési övezetekben.
- (3) Az építési telkek, telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.
- (4) Magánút céljára az építési övezet illetve övezet előírásainál kisebb területű telek is kialakítható bármely építési övezetben, övezetben, ha:
 - a) a szabályozási terv jelöli,
 - b) a gazdasági építési telkeket kiszolgáló magán út legalább 6 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel és a magánút minimális telek szélessége legalább 14 m.
 - c) A lakó építési övezetekben legfeljebb 4 építési telket kiszolgálóan legalább 6 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, a meglévő zárványtelteken, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális szélessége legalább 7 m.
 - d) Új tanyához vezetően vagy majorságokat kiszolgáló magánút legkisebb telekszélessége 12 m.
 - e) Minden magánút esetében biztosítandó a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki csak a közterület kezelőjének hozzájárulásával.

19. Építés általános szabályai

20. §

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően létrejött, ingatlan-nyilvántartásban szereplő építési telek beépíthető, kivéve:
 - a) a 10 m szélességet el nem érő, kialakult, de be nem épített telek,
 - b) a köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező telek,
 - c) valamint az a telek, amin az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható. Az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert, vagy ha az előbbiek megtartása esetén nem marad épület elhelyezésre alkalmas legalább 6 m széles építési hely.
- (2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel végezhető.

- (3) Az építési hely, a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
- a) Lakó és vegyes építési övezetben az előkert mérete:
 - aa) A beépült tömböknél az országos mellékút mentén és az egyéb kiszolgáló utak mentén legalább a 2-2 szomszédos telken álló fő rendeltetést befogadó épület közterület felőli homlokzatainak összekötéséből adódó vonal és a közterületi telekhatár közötti méret. Építési helyen belül a közösségi, kereskedelmi, intézményi, szolgáltatói rendeltetés épülete szabadon elhelyezhető fogadótér létrehozása okán.
 - ab) Új beépülésnél a szabályozási tervi és a 3. melléklet szerinti érték. A Károlyi-telepen, a Szentimre-telepen, a Kossuth-telepen, a Brügecsen az „új épület elhelyezési határ” az építési hely közterület felőli határa is egyben.
 - ac) Saroktelken a két utcaszakasz szerinti előkertet kell tartani. Ha a jellemzően beépített oldalhatár a közterületi határral megegyező, nem kell előkertet tartani.
 - ad) Átmenő teleknél, ha mindkét közterület felől létesül épület, mindkét irányból biztosítani kell a HÉSZ 3. mellékletében meghatározott előkertet.
 - ae) A lakó jellegű mezőgazdasági, vagy különleges besorolású tanyáknál, a Károlyi-telepnél és a Szentimre-telepnél új lakóépület, új építmény építése esetén az új épület a szabályozási terv szerint épülhet.
 - b) Gazdasági és különleges építési övezetekben a szabályozási terv eltérő rendelkezése, vagy kialakult állapot hiányában az előkert 10 m.
 - c) Az oldalkert szélessége lakó, vegyes, gazdasági és különleges építési övezeteknél:
 - ca) Szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helynél az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter. A szomszédos, vagy az azonos telken álló épületek homlokzati külső falai között az építési övezetre meghatározott épületmagasságot kell biztosítani.
 - cb) Oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helynél: az új épületet a jellemzően beépített telekhatártól 1,0 m-nél közelebb és 2,0 m-nél távolabb nem lehet elhelyezni. Bővítésnél a telken álló épülethez kell igazodni. Az építési helyhez tartozó oldalkert az épületmagassággal megegyező az oldalkerti irányú bővítésnél és új épület építése esetén, de nem lehet kevesebb 4,5 m-nél.
 - cc) A szomszédos telken álló homlokzatosított épületek közötti távolság nem lehet kevesebb 4,5 m-nél vagy az építési övezetre meghatározott épületmagasságnál.
 - cd) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 20 m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.
 - ce) Ha a telken álló épület nem az utcaszakaszra jellemzően beépített oldalhatáron áll, akkor az új épület nem épülhet az eredeti helyére.
 - d) Gazdasági építési övezetekben az oldalkert legalább az építési övezetre meghatározott épületmagassággal megegyező.
 - e) A hátsókert mélysége:
 - ea) fekvő telek és a 25 m-es telekmélységet el nem érő telek esetén nyílással kialakított hátsókerti homlokzatnál legalább 4,0 m, tűzfal jellegű hátsókerti homlokzatnál legalább 1,5 m.
 - eb) az 50 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
 - ec) az 50 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
 - ed) 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m.

- (4) Az építési hely határa a beépítésre nem szánt, de beépíthető telkeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik – a telekhatároktól legalább 10-10 m.
- (5) Épületet építeni lakó és településközponti építési övezetben csak az építési helyen belül lehet. Gazdasági célú építési övezetben, beépítésre nem szánt övezetben valamint különleges övezetben melléképület, melléképítmény, fedett-nyitott építmény, szín, tároló, gépészeti technológiai építmény, kerékpártároló, porta, közműpótló építési helyen kívül is megvalósítható, azonban az oldal és hátsó telekhatárokat 3 m-nél jobban nem közelítheti meg az építmény.
- (6) Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész, annak tömegnövekedése nélkül felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, de újra nem építhető.

21. §

- (1) A kialakulatlan, jellemzően nem beépített, de fejlesztésre kijelölt tömbben a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, az oldalhatáron álló beépítési módú övezetben az építési hely egyik határvonala a kedvezőtlen tájolású északi, északkeleti, északnyugati oldalsó telekhatár. A választott beépíthető oldalhatár a szomszédos telek tájolási, benapozási jogát nem korlátozhatja.
- (2) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy – a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
- (3) Építési helyen kívül az eredeti terep az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából megváltoztatható.
- (4) Egy telken elhelyezendő fő rendeltetést befogadó épületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékével kell megegyeznie.
- (5) Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 m lehet.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

20. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

22. §

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezetben:
 - a) Az egyedi telkeken 1 db családi ház jellegű lakóépület épülhet legfeljebb 2 db lakással, vagy 2 db rendeltetési egységgel.
 - b) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági épületrész létesíthető legfeljebb a beépíthető alapterület 75%-án.
 - c) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület is építhető a beépíthető alapterület 100%-án.

- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el:
- a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkoló-felület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló,
 - b) a 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék.
- (4)¹ A Diófa-ligetet keretező Lke-O/3 jelű építési övezetbe jelölt telkeken:
- a) az előkert 7,0 m,
 - b) a legkisebb zöldfelület mértéke 65%,
 - c) az építési hely mélysége 25,0 m,
 - d) a 15 m mély hátsókertben építmény, melléképület nem létesíthető.

21. Falusias lakó építési övezet (Lf)

23. §

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezetekben:
- a) az egyedi telken legfeljebb 1 db családi ház jellegű lakóépület és 2 db egyéb rendeltetésű melléképület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 db lakás alakítható ki.
 - b) A lakórendeltetést nem zavaró rendeltetés:
 - ba) Alsónyáregyházán és Felsőnyáregyházán legfeljebb a beépíthető alapterület 75 %-án,
 - bb) a Károlyi-telepen, Kossuth-telepen, Szentimre-telepen, Brügecs építési telkein a beépíthető alapterület 100 %-án lehet mező és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény,
 - c) önálló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb gazdasági,
 - d) szálláshely,
 - e) egészségügyi, szociális rendeltetés.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el:
- a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket és az ilyeneket szállító járműveket befogadó önálló parkoló-felület és garázs, ez alól kivétel a saját tevékenységhez tartozó mezőgazdasági géptároló.
 - b) A 6 méternél magasabb: zászlórúd, antennatartó oszlop és szélkerék.

22. Településközpont vegyes építési övezet (Vt)

24. §

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközpont vegyes építési övezetben elhelyezhető épületek építmények:
- a) önálló lakó, vagy egyéb rendeltetéssel vegyes lakóépület (az épületben kialakítható rendeltetési egységek száma legfeljebb 4 db lehet),

¹ A 22. § (4) bekezdését az 5/2023 (III. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a iktatta be.

- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - c) szállás,
 - d) igazgatási és egyéb irodai,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) egyéb a lakókörnyezetet nem zavaró gazdasági rendeltetés.
- (3) Az övezetben más rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyagtöltő állomás, zajos technikai sportlétesítmény nem létesíthető.
- (5) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén
- a) hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol a szabályozási terv erre lehetőséget ad.
 - b) A számított parkoló kapacitás legalább 50%-át telken belül kell kialakítani, a parkolók az előkertben és az oldalkertben is megvalósíthatók.
- (6) A lakó rendeltetés megvalósításánál 50% a zöldfelületi minimum, hitéleti és oktatási rendeltetés megvalósításánál 30%-os a zöldfelületi minimum, az egyéb közösségi és gazdasági rendeltetés megvalósításánál a zöldfelületi minimum 20%.

23. Kereskedelmi szolgáltató építési övezet (Gksz)

25.§

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető:
- a) egyéb, a környezetre jelentősen zavaró hatást nem jelentő gazdasági épület, építmény,
 - b) a tulajdonos, a használó, vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb épületen belüli 2 db lakás,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület.
- (3) Káros környezeti hatást keletkeztető rendeltetés nem létesíthető.
- (4) A gazdasági forgalom (nyersanyag ki-, beszállítás, késztermék ki-, beszállítás) és a hivatásforgalom parkoló kapacitás igényét minden esetben telken belül kell kiépíteni.
- (5) A külterületi környezetben lévő:
- a) építési övezetekben a zöldfelületi minimum 50 %-án kell többszintes zöldfelületet telepíteni.
 - b) Eltérő, mezőgazdasági jellegű területhasználatok határán és a főút felőli telekhatárok mentén kettős fasor telepítendő 8,0 m-es szélességben.
- (6) Működő kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, új épületet, építményt létesíteni a jellemzően beépült oldalsó telekhatártól értelmezett építési helyen belül lehet.
- (7) A Gksz-O/1 jelű építési övezetben 3,5 m-nél kisebb épületmagasságú gazdasági rendeltetésű épület nem építhető.

24. Különleges külterületi lakott hely, tanya építési övezete (Kta)**26. §**

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven Kta-SZ jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető:
 - a) legfeljebb 2 db önálló lakóépület,
 - b) falusi vendégfogadásra alkalmas szállás,
 - c) tanyagazdasághoz kapcsolódó gazdasági épület, építmény, pince borfeldolgozó, istálló, pajta, gépszín, tároló, termény és élelmiszer feldolgozó, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény,
 - d) üdülési szolgáltatást nyújtó kemping.
 - e) ²idegenforgalmat szolgáló épület, építmény, rendezvénytér épülete, építménye.
- (3) Az övezetben a közműellátottsági igény: a hiányos közművesítettség.

25. Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kmű)**27. §**

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven Kmű-SZ jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető:
 - a) a mezőgazdasági célú üzem épülete, építménye,
 - b) az állattartó telep épülete építménye,
 - c) a kertészet épülete, építménye, üvegház, fólia-sátor,
 - d) a termékfeldolgozó és tároló épülete, építménye,
 - e) a kézműves élelmiszer feldolgozás épülete, építménye,
 - f) az igazgatási és szociális épület,
 - g) a tulajdonos, üzemeltető, vagy a személyzet számára szolgáló szállás, vagy 1 db szolgálati lakás.
- (3) Mezőgazdasági területtel határos telekhatár mentén és az országos úthálózattal határos telekhatár mentén kettős fasor telepítendő.
- (4) Új állattartó telep létesítésekor, vagy a meglévő állattartó telep fejlesztése bővítése korszerűsítése esetén az új trágyatároló építmény az előkertbe, vagy országos mellék- és bekötőút mellé nem helyezhető el. Lakótelek telekhatárát 50 m-nél jobban nem közelítheti meg az új trágyatároló építménye.
- (5) Új állattartó épület külső homlokzati síkja és a szomszédos legközelebbi lakótelek határa között az 50 m-es védőtávolság megtartandó.
- (6) A közművesítettségi igény: a hiányos közműellátás, ami a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthető. Az üzemi szennyvíz és a szociális szennyvíz gyűjtése és kezelése nem lehet talaj és talajvíz szennyező.

² A 26. § (2) bekezdés e) pontját az 5/2023 (III. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a iktatta be.

26. Különleges rekreációs rendezvénytéri építési övezet (Kre)**28. §**

- (1) Az építési övezetben alkalmazandó telekalakítási és beépítési normatív paramétereket 3. melléklet tartalmazza.
- (2) A Kre jelű építési övezetben a rekreációt szolgáló, a Diófa-liget rendezvénytéri funkcióit kiegészítő épület, építmény helyezhető el az alábbiak szerint:
 - a) Legfeljebb 2 db épület építhető a szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül. Az épület elhelyezésnél figyelembe veendő a közmű védőtávolságok korlátozásai. (villamos légvezeték és védőtávolsága alá, hidroglóbusz dőlési sávja alá épület nem helyezhető).
 - b) A beépítés mértéke legfeljebb 15 %, az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet, a kialakítandó zöldfelületi mérték legalább a telekterület 40 %-a.
 - c) Az építési övezetben a teljes közműellátás biztosítandó.
 - d) A rendeltetéshez kapcsolódó parkoló igény 50 %-át telken belül kell kialakítani, a fennmaradó 50 % a telekhatáros közterületeken létesíthető. A kapcsolódó szomszédos Diófa-liget parkoló igénye is kielégíthető telken belül, vagy a közlekedési területekkel határos telekhatárok mentén.

III. Fejezet**Beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásai****27. Közúti közlekedési övezet (KÖu)****29. §**

- (1) A közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és helyi közút, az önálló kerékpárút vagy gyalogút telkét, a gépjármű várakozóhely, a közterületi parkoló, a közlekedési területen belüli 1 vagy 2 oldali járda, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere, az elválasztó zöldfelület és a nyomvonal jellegű közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgáló telket foglalja magába.
- (2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A közlekedési területek övezeti besorolása:
 - a) KÖu-1 övezetbe a 405 számú országos elsőrendű főút tartozik a földhivatali nyilvántartás szerinti telekszélességgel, padkával és az úthoz tartozó csapadékvíz elvezetéssel.
 - b) KÖu-2 övezetbe az országos mellékúthálózat elemei tartoznak: a 4606 j. összekötő út, a Diófásor út., a Dózsa György út, a 4605 j. összekötő út, a Mátyás király út, a Petőfi Sándor út, a 46103 j. bekötő út és a Jókai út. A belterületi szakaszon a műszaki kialakítás igénye a kiépített közvilágítás, a kétoldali járda, a két forgalmi sáv, a szükséges helyeken buszmegálló és az úthoz tartozó csapadékvíz-elvezetés megoldása.
 - c) KÖu-3 övezetbe az egyéb kiszolgáló lakóutak tartoznak a földhivatali nyilvántartás szerinti telekszélességgel. Két forgalmi sávval, közvilágítással, az úthoz tartozó csapadékvíz elvezetéssel, egy vagy kétoldali járdával, 9 m széles vagy keskenyebb közterületnél vegyeshasználatú kialakítással.
- (4) Az új kiszolgáló út (lakóút, tömbfeltáró út) szabályozási szélessége legalább 12 m.
- (5) A külterületi utak szabályozási szélessége a földhivatali nyilvántartás szerinti szélesség. Ez alól kivétel a Károlyi-telepen, a Szentimre-telepen, a Brügecs területén és a Kossuth-telepen a szabályozási terven kiszabályozott kiszolgáló út.

- (6) Az új rendeltetésekhez a szükséges parkolóhelyeket a HÉSZ és a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában
- a) az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani.
 - b) Minden megkezdett 4 parkolóhely után legalább 1 db, kétszer iskolázott, közepes, vagy nagy lombkoronát nevelő fát szükséges ültetni, legalább 4 m²-es szabad földfelület biztosításával.

28. Telekigényes közmű és hírközlés övezete (KÖkm)

30. §

- (1) A KÖkm jelű övezetben kizárólag közműlétesítmények és a közműlétesítményeket kiszolgáló építmények helyezhetők el (pl.: vízmű szolgáltató üzemi létesítmény, épület, hidroglobusz, víztisztítót befogadó épület (vas, nitrát és arzén mentesítés), szennyvíz átemelő, gázfogadó gáznyomás szabályozó, házas trafó, elektromos alállomás és kiszolgáló épülete, hírközlési létesítménye, mobil-adótorony).
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület méretét a mindenkor közmű-technológiai, biztonsági igény és a közműépítmény sajátos kiterjedési igényének összessége határozza meg. A belső védőterületet is telken belül kell biztosítani.
- (3) Az épületmagasság az övezetben nem értelmezendő, technológiai igény, az állékonysági követelmény határozza meg. Az esetleg szükségessé váló tényleges épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (4) Az övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni. Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, a technológiától idegen vegyszer és más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

29. Zöldterület közkerti övezete (Zkk)

31. §

- (1) A közkertet játék, sport, pihenés céljára szolgáló, jellemzően növényzettel fedett, be nem épített zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A Zkk jelű közkerti övezetben csak a játék, pihenés céljára szolgáló építmény helyezhető el (sétaút, pihenőhely, szobor, gyermekjátszóter). A Zkp jelű közparki övezetben pihenést kikapcsolódást szolgáló és a fenntartást biztosító épület építhető 2 %-os beépítettségi mértékkel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal.
- (3) A közkertnek közútról megközelíthetőnek kell lennie. A parkoló kapacitás igény a határoló közlekedési területhez kapcsolódóan kielégíthető.
- (4) ³A Zkk-2 jelű zöldterület övezetben, a (2) bekezdésen foglaltakon túl, az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) fenntartást szolgáló épület, építmény,
 - b) vendéglátó létesítmény,
 - c) szociális vizesblokk,
 - d) pihenést piknikezést szolgáló kerti bútorok és építmények,
 - e) látványtő,
 - f) falunapi, nemzetiségi rendezvény számára színpad.
 - g) a legkisebb zöldfelület mértéke 70%, ennek 50%-án kétszintű növénytelepítés szükséges.

³ A 31. § (4) bekezdését az 5/2023 (III. 29.) önkormányzati rendelet 3. §-a iktatta be.

30. Gazdasági és védelmi erdő övezete (Eg, Ev)

32. §

- (1) Az Eg jelű övezetbe tartozó, a 10 000 m²-t (10 ha-t) meghaladó területű telken 0,5 %-os beépítettséggel helyezhető el az erdő rendeltetésének megfelelő épület, építmény:
 - a) erdőgazdálkodást szolgáló épület, építmény, őrház, ezek melléképülete, melléképítménye,
 - b) 5,0 m magasságot meghaladó közösségi kilátó,
 - c) vadászház,
 - d) vadvédelmi kerítés.
- (2) Az épületek, építmények az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján létesíthetők, ha az erdészeti szakhatóság az építéssel egyetért.
- (3) Árutermelési célú állattartó épület, állattartó telep az övezetben nem helyezhető el.
- (4) Az épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

33. §

- (1) A védelmi célú erdő Ev jelű övezetében épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (3) Az Ev jelű övezetbe tilos
 - a) bármilyen kommunális, vagy veszélyes hulladékot, vegyszert, elhelyezni,
 - b) szennyvizet, szennyvíziszapot, hígtrágyát vagy egyéb talajszennyező anyagot elhelyezni,
 - c) környezetszennyező tevékenységet folytatni.

33/A. §⁴

A külterületen, a nyugati közigazgatási határnál, az Ek jelű közjóléti erdő övezetben a „természetközeli esküvő-helyszín” létesítményeihez kapcsolódó építmény létesíthető legfeljebb 5%-os beépíthetőséggel.”

- a) A természetközeli esküvő-helyszín telekhatárának közelében helyezhetők el.
- b) Az erdő jelleg, a lombkorona borítottság 90 %-ban megtartandó.
- c) A létesítményeket megközelítő utak burkolata vízáteresztő legyen.

31. Általános mezőgazdasági övezet (Má-1)

34. §

- (1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás céljára szolgál.
- (2) Az Má-1 jelű övezetben:
 - a) 5 000 m² (5 ha) telekterület alatt csak közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény, valamint geodéziai jel, forgalomirányító létesítmény helyezhető el.
 - b) Az 5 000 m² -t meghaladó területű telken a mezőgazdasági gazdasági célú építmény, épület 3 %-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal helyezhető el.

⁴ A 33/A. §-t az 5/2023 (III. 29.) önkormányzati rendelet 4. §-a iktatta be.

- c) Az épületek építmények köre lehet:
 - ca) növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos épület,
 - cb) a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására alkalmas épület,
 - cc) terménytároló, szárító, gépjárműtároló, gépjavító, trágyatároló,
 - cd) a hiányos, vagy részleges közműellátáshoz korszerű szakszerű engedélyezett közműpótló.
- (3) Az övezetben lakóépület nem építhető, ez alól kivételt képez a birtokközpont telkén való lakóépület építése.
- (4) Az elhelyezhető épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet, épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- (5) Vadkerítés csak a beépített kivett terület körül, erdők határában létesíthető, utak menti telekhatárokon csak vadátjáró megléte esetén. Tömör épített kerítés egyáltalán nem építhető.

32. Birtokközpont létesítésének szabályai

35. §

- (1) Birtokközpont általános mezőgazdasági övezetben létesíthető legalább 10 ha-os birtoktest közigazgatási területen belüli megléte esetén. A birtoktestre a beépítési mérték legfeljebb 3 %-kal számolható.
- (2) A birtoktesttel rendelkező birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 0000 m² (1 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.
- (3) A birtokközpont építési helye és a telekhatárok között 10 m szélességben háromszintű zöldfelületet kell kialakítani. Az építési helyen belül az épületek szabadon elhelyezhetők.
- (4) A birtokközpont épületeinek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) A parkolási igény minden esetben telken belül biztosítandó.

33. Általános mezőgazdasági övezet korlátozott használatl (Má-2)

36. §

- (1) Az övezetbe tartozó földrészlet gyepgazdálkodása építéssel csak nemzeti parki igazgatósági támogatás esetén változtatható meg.
- (2) Az Má-2 jelű övezetben:
 - a) a rét, a legelő és a gyepgazdálkodással összefüggő,
 - b) a terület fenntartásához szükséges, a célzott tevékenységhez kapcsolódó gépek járművek tárolására,
 - c) legeltetéshez, gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló épület, építmény elhelyezhető, 2 0000 m²-t (2 ha-t) meghaladó területű telken, legfeljebb 3,0 %-os beépítettséggel.
- (3) Az övezet ökológiai folyosóba tartozó telekrészén épület nem építhető.
- (4) Az övezetben lakóépület és lakás nem létesíthető.

34. Vízgazdálkodási övezet (V)**37. §**

- (1) V jelű közcélú, nyílt, felszíni vízlevezető csatornák a kizárólagos állami tulajdonban lévő Gyáli (2) főcsatorna és az önkormányzati tulajdonban lévő 26. csatorna övezete a mederrel és parti sávval, vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építményekkel. Az övezetbe tartoznak azok az egyéb csatornák, a csapadékvíz-levezető árkok, amik önálló telken haladnak.
- (2) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények és vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el. Az övezetbe tartozó telken épület nem építhető.
- (3) Az övezet az ökológiai folyosó része, az övezetben tilos – ideiglenesen is – bárminemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- (4) Az állami tulajdonú vízfolyás mentén 6 m, az egyéb tulajdonú vízfolyások mentén 3 m szélességű fenntartó parti sáv biztosítandó. A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.

35. Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú övezet (Kbsp)**38. §**

- (1) Az övezet nagyterjedésű sportolási célú gyepes és homokos sportlétesítmények, valamint a hozzájuk kapcsolódó épületek (pl.: lelátó, öltöző, szertár, edzőterem, tárolók, egészségügyi és vizesblokk, recepció, közönség fogadótér, közönségi vizesblokk) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet telkein az épületek szabadon elhelyezhetők, ha minden telekhatár felől az épületeket a saját beépítetlen telekrésze veszi körül. A közterület felőli telekhatár menti beépítetlen sáv legalább 5 m, az egyéb telkekkel közös telekhatárok mentén a beépítetlen teleksáv legalább 10 m.
- (3) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 10 %, sem terepszint felett sem terepszint alatt.
- (4) Az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Az övezetben épületet részleges közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- (6) A telken zöldfelületi mértéke nem lehet kisebb, mint 50 %. A gyepes sportpálya a zöldfelületi mértékbe 100 %-ban beszámítható.

36. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs rendezvényter övezete (Kbre Diófa-liget)**39. §**

Az övezetben 2 %-os mértékig épület is elhelyezhető, parkgondozást, szórakoztatást és a felüdülést szolgáló kiegészítő rendeltetéssel. Az épület épületmagassága legfeljebb 6,5 m lehet.

- a) A rendezvényter övezetében belső kiszolgáló út, tematikus kert, szabadtéri színpad, látványtő, szobor, emlékhely, emlékjelek létesítése is megengedett.
- b) A közműellátási igény részleges.
- c) A ligetszerű kialakítás biztonságát szolgálja, ha a pakoló felülete a szomszédos telken, a Mátyás király út Ady Endre út sarkán, vagy a határoló közterületen valósul meg.

37. Különleges beépítésre nem szánt temető, kegyeleti-park övezete (Kbte)

40. §

- (1) A temetőkertben csak a temetkezéssel kapcsolatos, rendeltetésnek megfelelő épületek építmények helyezhetők el. A beépítettség maximuma 10 % lehet.
- (2) Az övezetben a zöldfelület aránya legalább 50 % legyen.
- (3) A temető fenntartását és üzemeltetését a vonatkozó (1999. XLIII. törvény és a 145/1999. (X.1.) KR) rendelet szerint kell végezni.
- (4) A telken belül a telekhatár menti 10 m-es sávot fásítás részére szabadon, sírhelyektől, építményektől mentesen kell hagyni.
- (5) A kegyeleti parkban (a keleti közigazgatási határ mellett lévő már nem működő temető) csak a fenntartással kapcsolatos épület, építmény helyezhető el.

38. Nyáry Pál emlékliget övezete (Kbel)

41. §

- (1) Az övezetbe a Nyáry Pál emlékliget (pihenőpark) területe tartozik. A parkban található Nyáry Pál sírja és síremléke, ami a Nemzeti Sírkert része.
- (2) Az emlékligetben megőrzendők a meglévő sírhelyek és emlékművek. Az övezetben csak emlékművek és a pihenést szolgáló építmények (gyalogút, pihenőhely, tájékoztató tábla) helyezhetők el.

39. Egyes településrészek kiegészítő előírásai

42. §

- (1) Alsónyáregyházán a 1679 – 1688 hrsz-ú építési telkeken telkenként 2 db lakás, vagy 2 db lakóépület is építhető a telken belüli parkolás és a telekhez rendelt minimális zöldfelület biztosítása mellett.
- (2) Felsőnyáregyházán a Bocskai utca közterületi és közhasználatra átadott együttes szélessége 9 m-re növelendő utcakertek kialakítása révén. A 9 m-ben a vegyeshasználatú út és a teljes közműellátás helyigénye biztosítandó.
 - a) Az új épületek közterület felőli homlokzati falának külső síkja (építési hely határa) és a Bocskai utca úttengelye közötti távolság 10 m.
 - b) A 1335/1 hrsz-ú és a 1340/2 hrsz-ú saroktelken is biztosítani kell az új épület homlokzati külső fala és a Bocskai utca tengelye közötti 10 m-es távolságot.
- (3) Károlyi-telep 1528 hrsz-ú útján a közterületi és közhasználatra átadott szélesség együttesen 14 m-re növelendő utcakertek kialakítása révén. A 14 m-ben a vegyeshasználatú út és a teljes közműellátás helyigénye biztosítandó.
 - a) A telkek közterület felőli új kerítései az irányadó szabályozási vonalon építhetők.
 - b) Az új épület építési helyének közterület felőli határa az úttengelytől számítottan 14,0 m.
- (4) Szentimre-telep főutcáján kerítést újraépíteni 9 m-es szélesség figyelembe vételével lehet. A legalább 9 m a közterületi és közhasználatra átadott szélességek együttes meglétét jelenti.
- (5) Kossuth-telep és Brügecs tanyás övezeteibe sorolt, vagy lakó építési övezetbe sorolt telkeinél:
 - a) kiszolgáló út közterületi és közhasználatra átadott szélessége 9 m-re növelendő. A kerítés az irányadó szabályozási vonalon építhető csak újjá.
 - b) Az új lakóépület az szabályozási terven „épület elhelyezési határvonallal” jelölt építési helyen belül építhető.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

40. Hatálybalépés

43. §

- (1) Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügy
- (3) ekben kell alkalmazni.

41. Hatályon kívül helyező rendelkezések

44. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 16/2004. (I. 1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási és övezeti terv.

Mészáros Sándor
polgármester

Zinger Miklós
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2020. november 30.

Zinger Miklós
jegyző