

Gyermely község Önkormányzata 6/2006.(VI.8.) rendelete
a helyi építési szabályzatról
(egységes szerkezet)

Gyermely község önkormányzatának képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 6. §. (3) bekezdés a) pontja alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §.

(1) Gyermely helyi építési szabályzatának hatálya az alábbi termellékekkel érintett területekre terjed ki. A HÉSZ mellékletei:

a) 1. melléklet: Gyermely külterületi szabályozási terv és módosításai 10/2008. (XI. 13.) önkormányzati rendelettel elfogadott,

b) 2. melléklet: Belterületi szabályozási terv és módosítása 2013. (VII. 3.) önkormányzati rendelettel elfogadott,

c) 3. melléklet: Belterületi szabályozási terv, Gyarmatpuszta, Szeszgyár major, 2006.

d) 4. melléklet: SzTm-2017 Béke utca – Hegyikert utca – Ady Endre utca által határolt tömb saroktelkének módosítása

e) 5. melléklet: SzTm-2018 módosítás az elektromos alállomás elhelyezhetősége kapcsán

f) 6. melléklet: SzTm-2/2018 jelű szabályozási tervi módosítás a Kablás pusztai tojótelep területére

(2) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.”

A szabályozás elemei

2. §.

1. A község közigazgatási területe bel- és külterületre oszlik meg.

A belterületi határ a szerkezeti terven jelöltek szerint módosítható.

2. Beépítésre nem szánt területek:

a) - közlekedési és nyomvonalas közművezetési terület

aa) közterületi közlekedési terület közművezetékekkel

ab) telekigényes közműlétesítmény területe

b)- zöldterület: közpark

c)- erdőterület:

ca) védelmi rendeltetésű

cb) gazdasági rendeltetésű

d)- mezőgazdasági:

da) általános mezőgazdasági terület

db) kertes mezőgazdasági terület

dc) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

e)- vízgazdálkodási terület: tó, vízfolyás, vízmű,

3. (hatályon kívül)

4. (hatályon kívül)
5. (hatályon kívül)

Területfelhasználás

3. §.

1. Beépítésre szán területek:
 - lakóterületek: kertvárosias lakó,
falusias lakó,
 - vegyes területek: központi vegyes,
településközponti vegyes,
 - gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági,
ipari gazdasági
mezőgazdasági üzemi
 - üdülő terület: üdülőházas
 - különleges terület: idegenforgalmi szolgáltató terület
sport, szabadidős terület,
temető,
szennyvíztisztító telep
2. Beépítésre nem szánt területek:
 - közlekedési és közműterület
 - zöldterület: közpark
 - erdőterület: védelmi rendeltetésű
gazdasági rendeltetésű
 - mezőgazdasági: általános mg. terület
kertes mg. terület
korlátozott funkciójú mg. terület
 - vízgazdálkodási terület: tó, vízfolyás, vízmű

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA Lakóterületek szabályozása

4. §.

1. Kertvárosias lakóterület (Lke) a kistelkes belső telektömbök területe.
Lakóépületen kívül elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények is.
 - a) (Lke-1) O/30/4,5/600 jelű építési övezet, illetve LKe-1
Kialakítható telekterület: min. 600 m², kialakítható telekszélesség min 16. m
Beépíthető telekterület: min. 400 m², beépíthető telekszélesség min 12 m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 30 %
Építménymagasság: max. 4,5 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely: előkert: min 3 m
oldalkert: min. 6m, ill. OTÉK 35. §. szerint

min. 4m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén
hátsóker: min. 6 m”

- b) (Lke-2) O/30/4,5/800 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min. 800 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m
Beépíthető telekterület: min. 600 m², beépíthető telekszélesség min. 14. m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 30 %
Építménymagasság: max. 4,5 m
Zöldfelület: min 50 %
Építési hely: előker: min 5 m általános esetben, kiépült utcákon a kialakult homlokzatsvonal szerint
oldalker: min. 6 m. illet. OTÉK 35. §. szerint
min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén
hátsóker: min. 6 m

A 235-248. hrsz-ú telkek megosztásánál nyelestelek kialakítható.”

- c) (Lke-3) O/30/4,5/400 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min 400 m², kialakítható telekszélesség min. 16 m
Beépíthető telekterület: min 300 m², beépíthető szélesség min. 12. m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 30 %
Építménymagasság: max. 4,5 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely: előker: min. 0 m
oldalker: min. 6 m, ill. OTÉK 35. §. szerint
min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén
hátsóker: min. 3 m”

- d.) (Lke-4) Sz/30/6,0/2000 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min. 2000 m², kialakítható telekszélesség min. 25 m.
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 30 %
Építménymagasság: max. 6,0 m
Zöldfelület: min. 50 %
Építési hely: szabályozási terv szerint
előker: min: 5 m ill. 10 m
oldalker: 3 m-től 15 m-ig változó
hátsóker: 6 m-től 20 m-ig változó

Ebben az építési övezetben többlakásos házak (társasház, sorház, stb.) építhetők, szabályozási terven jelölve 4 illetve 6 lakás helyezhető el egy-egy telken, a telek osztatlan közös tulajdonban marad.

- a) Az Lke-5 jelű lakó építési övezet paraméterei

Építési övezeti jel:	Lke-5
Építési telek kialakítható legkisebb területe:	600m ²
Beépíthető telek területe:	-

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb:	30%
Legnagyobb építménymagasság számított átlagértéke legfeljebb	6m
A telek kialakítandó zöldfelületi része legalább	50%
Építési hely: előkert mérete a Béke utca felől	17/6 hrsz-ú telekig az építési vonalhoz igazodó, a 17/7-17/12hrs-z-nél 5m,
előkert mérete a Hegyikert utca felől az oldal- és hátsókert legalább	a 17/12hrs-z-ú teleknél 3m, 6m
Saroktelek esetén a szabályozási terv szerint jelölt építési helyen belül helyezhető el az épület.	

2. Állattartó vagy műhely (vállalkozási) épület beépíthető alapterülete max. a telekterület 5 %-a (a 30 %-on belül) a 4 §. 1/a, b, c pont esetén, 1/d pont esetén állattartó vagy műhely épületrész nem építhető.

3. Falusias lakóterületek (Lf) a település külterületéhez kapcsolódó illetve belső nagytelkes kertés családi házak építési övezetei.

Lakóépületen kívül elhelyezhetők ebben az övezetben az OTÉK 14. §-ban meghatározott építmények is. (Gazdasági épület, pince stb.)

- a) (Lf-1) O/30/4,5/1000 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min 1000 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m
Beépíthető telekterület: min. 600 m², beépíthető telekszélesség min. 16 m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 30 %
Építménymagasság: max 4,5 m
Zöldfelület: min 40 %
Építési hely: előkert: min. 5 m
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 35. §. szerint új telekalakításnál
hátsókert: min. 6 m
Állattartó vagy műhely (vállalkozási) épület beépíthető alapterülete max. a telekterület 15 %-a. (A 30 %-on belül.)”
- b) (Lf-2) O/20/4,5/2000 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min 2000 m², kialakítható telekszélesség min. 18 m
Beépíthető telekterület: min. 1500 m², beépíthető telekszélesség min. 18 m
Beépítési mód: oldalhatáron álló
Beépítettség: max. 20 %
Építménymagasság: max 4,5 m
Zöldfelület: min 40 %
Építési hely: előkert: min. 5 m
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 35.§. szerint új telekalakításnál
hátsókert: min. 6 m
Állattartó vagy műhely (vállalkozási) épület beépíthető alapterülete max. a telekterület 10 %-a. (A 20 %-on belül.)”

4. A település Szomor felőli végén kialakítandó új teleksor a Szomori útról nem nyitható, csak a hrsz. 300 jelű útról.
5. Amennyiben telekosztással alakítanak ki új telket, az így kialakított telkek mindegyike meg kell feleljen az előírt minimális telekterületnek.
6. A jelenlegi vagy kialakítandó telekhatáron álló meglévő épületek felújíthatók, de bontásuk esetén az előírt előkert betartandó.
7. Az Iskola utca 6 m széles szakaszán övezeti előírástól függetlenül mindkét oldalon 7-7 m –es minimális előkert tartandó be.
8. az utcakép védelme érdekében a helyileg védett épületek környezetében a nem védett épületekre is vonatkoztatva meg kell őrizni a falusi épületek arányrendszerét, ezért a Tatai út páros oldalán, a Csalogány utca páros oldalán, a Rákóczi utca páros oldalán és a Tabán utcában az általános övezeti paraméterek szigorítottak:
 - építménymagasság 4,5 m helyett csak 4,0 m
 - utcafronti épületszélesség max. 8 m, a homlokzatvonalától min. 6 m-re lehetséges kiugrás, szélesítés max. 12 m épületszélességéig
 - nyeregtető 40-45 fokos hajlásszöggel, cserépfedéssel.
9. A HÉSZ kötelező építési vonalat nem határoz meg, csak az építési hely telken belüli fekvését, melyen belül az épület vagy épületek tetszés szerint helyezhetők el.
10. Amennyiben oldalhatáros beépítési móddal szabályozott telektömbben már megépült szabadonálló családi házak vannak, akkor az előírt 6 m-es oldalkert úgy módosulhat, hogy a szomszédos lakóháztól a tervezett lakóházig legyen meg a min. 6 m-es védőtávolság.
11. A terület felhasználási egységek illetve az övezetek határa meglévő vagy tervezett telekhatárokhoz kapcsolódik. Ez nem zárja ki azt, hogy az a telekhatár elmozduljon, változzon a szabályozott minimális telekterületek figyelembevételével. Ilyen esetekben a telekhatárral együtt mozdul a területfelhasználási egység illetve az építési övezet határa.
12. Lakó övezeten belüli magánút szélessége min. 8 m. A magánút telekterületét nem köti az előírt minimális telekterület.

Vegyes területek

5. §.

1. Településközponti vegyes terület (Vt) a község központi térségében lévő telektömbök építési területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi-, kereskedelmi stb. építmények önálló rendeltetési egységeit vegyíti egy telektömbben esetleg egyetlen telken.
2. A (Vt) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. §-a nevesít.
3. (Vt) O,Sz/60,40/9,0-6,0/500 jelű építési övezet
 - Kialakítható telekterület: min 500 m²
 - Beépítési mód: oldalhatáron álló illetve szabadonálló
 - Beépítettség: max. 60 % intézmény esetén, max. 40 % lakóépület esetén
 - Zöldfelület: min. 30 %
 - Építési hely: illeszkedés szerint

Központi vegyes terület (Vk) a központban, vagy a kiemelt helyen lévő jellemzően intézményi funkciójú terület, ahol lakófunkció csak szolgálati lakásként építhető.

4. A (Vk) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 17. §-a nevesít.

5. (Vk) O, Sz/50/7,5/500 jelű építési övezet
Kialakítható telekterület: min. 500 m².
Beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve szabadonálló
Beépítettség: max. 50 %
Zöldfelület: min. 40 %
Építménymagasság: max. 7,5 m
Építési hely: előkert: a kialakult utcavonal szerint,
oldalkert min. 6 m ill. OTÉK 35. §. szerint”
6. Vegyes területen belül állattartó épület nem építhető (lakótelken sem).
7. A 964/9 hrsz. telken, a Tatai út és elkerülő út csomópontban töltőállomás is létesíthető.

Gazdasági terület

6. §.

1. A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, ipari gazdasági területek és mezőgazdasági üzemi gazdasági területek lehetnek.
2. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) az OTÉK 19. §-ában meghatározott gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló övezet.
 - a) A (Gksz) Sz/40/7,5/2000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:
Kialakítható telekterület: min. 2000 m²
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 40 %
Építménymagasság: max. 7,5 m
Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő
Építési hely: elő-, oldal- és hátsóker min. 6-6 m
3. A Kossuth L. u. és a patak közötti Gksz teleksáv mély fekvésű. Ezért az a beépítés előtt feltöltendő a talajvédelmi szempontok figyelembevételével
4. Ipari gazdasági terület (Gip) az OTÉK 20. §-ban meghatározott gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáló övezet. (Egyéb ipari terület)
 - a) (Gip) Sz/50/9,0/10000 jelű építési övezet beépítési paraméterei
Kialakítható telekterület: min. 10000 m²
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség: max. 50 %
Építménymagasság: irányadó 9,0 m, technológiai szükségességből meghaladható
Zöldfelület: min 25 %, ezen belül a telekhatár mentén körben legalább 15 méter széles, kétszintű növényzet telepítendő (fa és cserjeszint)
Építési hely: elő-, oldal- és hátsóker min. 15 m
5. Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (egyéb iparterület)
 - a) Mezőgazdasági üzemi (egyéb ipari) gazdasági terület (Gm) a művelésből kivett mezőgazdasági majorok és mezőgazdasági üzemi jellegű építmények elhelyezése céljából kijelölt terület.

- b) A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás üzemi építményei helyezhetők el. Elhelyezhetők még az előzőekben felsorolt építményekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá a szolgálati lakás is.
- c) A Gm, Gm1 építési övezet beépítési paraméterei:
- ca) Kialakítható telek területe: min. 3000 m²,
 - cb) Beépítési mód: szabadon álló,
 - cc) Beépítettség: max. 40 %,
 - cd) Épületek építménymagassága: max. 7,5 m,
 - ce) Zöldfelület: min. 30 % (ezen belül a telekhatár mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő). A Gm1 jelű építési övezetben háromszintű zöldfelületet kell létesíteni (gyepszint + 40 db cserje/150 m²-enként + 1 fa/150 m²-enként)
 - cf) Építési hely: a tömbtelekrész elő-, oldal- és hátsókertjének minimum mérete. 10 - 10 m. A Gm1 jelű építési övezetben a keskeny nyélszerű telekrészen az építési helyet legalább 3m-es hátsókert és legalább 6m-es oldalkert határolja, az építési hely előkert nélkül az út telekhatáráig ér.””

Üdülőházas üdülőterület

7. §.

1. Üdülőházas üdülőterületen (Üü) olyan üdülőépületek, üdültáborok, kereskedelmi szálláshelyek, közösségi horgászhaus, sportlétesítmények és a szabadidő eltöltését és a turizmust szolgáló egyéb építmények helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

Az (Üü) Sz/20/7,5/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telek:	min. 5000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 20 %
Építménymagasság:	max. 4,5 m
Zöldfelület:	min. 60 %
Építési hely:	előkert, oldalkert, hátsókert min. 10 m
Közművesítettség mértéke:	részleges (saját szennyvíztároló)

2. A Gyermelyi-horgásztó melletti üdülőterületen a telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben két szintű (cserje- és lombkoronaszint) növényállomány telepítendő.

Különleges területek

8. §.

1. Különleges terület a szabályozási terv szerint lehatárolt

- sport-szabaidós terület (Ks)
- idegenforgalmi-szolgáltató terület (Kisz)
- temető (Kt)
- szennyvíztelep (Kszt)

2. (1) Sport- szabadidős terület (Ks) a kizárólagosan sportolási, szabadidős illetve közösségi rendezvények kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgáló terület.

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 3000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 10 %
Építménymagasság:	max. 6 m
Zöldfelület:	min. 40 %
Építési hely: előkert, oldalkert	min. 10-10 m

(3)³ A Ks1 jelű építési övezet területén a sportlövészet és az azzal összefüggő épületek létesíthetők: (klubház, raktár, szociális épület, fedett lőtér). Az övezet területén épületek geotechnikai vizsgálat alapján létesíthetők.

Beépíthető és kialakítható telek: kialakult (a meglévő telek nem osztható meg)

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 10 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 80 %

Építési hely: elő- oldal és hátsókert min. 10-10 m

A Ks1 építési övezetben háromszintű zöldfelületet kell létesíteni (gyepszint + 40 db cserje/150 m² + 1 fa/150 m²).”

3. Idegenforgalmi szolgáltató (Kisz) különleges területen az idegenforgalmat, turizmust kiszolgáló létesítmények, kereskedelmi szálláshelye, vendéglátás, illetve az ezek háttéréül is szolgáló erdészet és vadászat kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

A szolgáltató létesítményhez szolgálati lakás is engedélyezhető.

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 1000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló és oldalhatáron álló
Beépítettség:	max. 20 %
Építménymagasság:	max. 6 m
Építési hely: előkert, oldalkert (szabadonálló esetén)	min. 10-10 m, illetve kialakult állapot figyelembe vételével

4. Temetők (Kt) szabályozott területén csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények alakíthatók ki a következő feltételekkel:

Beépíthető és kialakítható telek területe:	min. 10000 m ² , illetve kialakult
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 10 %
Építménymagasság:	max. 6, 0 m
Építési hely: előkert, oldalkert	min. 5-5 m

A temetők 50 m-es védőtávolságán belül a temetők nyugalma zavaró vagy kegyeletsértő tevékenység nem engedélyezhető.

5. Szennyvíztisztító telep (Kszt) területén csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

Közlekedési és közműterületek

9. §.

1. A szabályozási terv a belterületen megkülönböztet szabályozási szélességgel nem jelölt, kialakultnak elfogadott és szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelölt kialakítandó közlekedési és közműterületet. (KÖu)
2. A külterületen közútként (KÖ-u) az országos közutakat és a helyi gyűjtő utakat szabályozza a terv a tervezett telekterület szabályozásával és a védőtávolsággal.
3. A közlekedési és közműterületen az OTÉK 26. §. (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
4. A belterületen 5 szabályozási szintet különböztetünk meg.
 - a) országos mellékutak: Tatai út, Dózsa György út, Szomori út: 16-22-24 m
 - b) gyűjtőutak: Kossuth L. u. 02/4 és 1160 hrsz. utak: 16-22 m,
tervezett elkerülő út: 22 m
 - c) lakó utak, kiszolgáló utak: 12-14-16 m,
 - d) egyirányú, vegyes forgalmú utak: 6-8 m
 - e) gyalogos út és kerékpárút 3-8 m.
5. az új utaknál a közművek úgy rendezendők a telken belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető.
- (6) A beavatkozásként értelmezhető szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.
Végrehajtása folyamatos, a két fél megegyezése függvényében ütemezhető.”
- (7) A lakó-, gazdasági és különleges területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani. A központi vegyes intézmények és temetők esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani.”

9/A.§

- (1) A KÖ-va jelű beépítésre nem szánt telekigényes közmű övezetben térségi infrastrukturális ellátást biztosító fejlesztés épületei technikai és gépészeti berendezései helyezhetők el.
- (2) A villamos alállomáshoz és egyéb telekigényes közmű létesítményhez kapcsolódó:
 - a) beépíthetőség felső határa 10%, ami csak az épületekre értelmezendő. Technológiai, gépészeti, biztonsági építményekre és telken belüli közlekedési felületekre a beépíthetőség nem vonatkoztatható.
 - b) A kialakítható legkisebb telekterület 7500 m².
 - c) Az alállomáson belül az épület szabadon állóan helyezhető el.
 - d) Az övezetben létesülő épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet. Épületnek nem minősülő építményre az építménymagasság nem vonatkozik, nem értelmezendő.
 - e) A Bajna – Epöli ökológiai folyosóba tartozó vízfolyás mentén a telekhatártól legalább 3 m széles karbantartó sávot szabadon kell hagyni. A sáv nem keríthető be, nem keríthető le,
 - f) Az övezet közműellátásának mértéke és módja: hiányosan közművesített.

g) A telekhez tartozó minimális zöldfelületi mérték 25%.”

Zöldterületek

10. §.

1. Zöldterület (Z) a közparkként szabályozott közterület
2. A közpark területének legalább 60 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
3. A közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2%-ának mértékéig.
4. A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szán területeken a fejlesztés, építés miatt kivágandó fák pótlásáról telken belül vagy közterületen gondoskodni kell a telek tulajdonosának. A kivágandó fák helyett előnevelt fákat kell telepíteni. A kötelezően elültetendő fák törzsátmérője összegének a kivágott fa 1 m magasságában mért törzsátmérője 1,5-szeresének kell lennie.

Erdőterület

11. §.

1. Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott, továbbá a településszerkezeti terv szerint erdősítésre kijelölt és az erdőtörvény hatálya alá tartozó beerdősült terület.
 2. Az erdősítésre kijelölt területen a mezőgazdasági használat, korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
 3. Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
 - a) védelmi (Ev)
 - b) gazdasági (Eg)övezetekre tagolódik.
- (4) A szabályozási terven védelmi erdő övezetként (Ev) szabályozott területen épület nem létesíthető. Az OTÉK 32. §. szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.”
5. A külterület-szabályozási terven Ev(t) jelű övezetként szabályozott vadaskerti erdő területén elhelyezhetők az erdei turizmus épületnek nem minősülő építményei.
- (6) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:

Beépíthető telek területe:	10 ha (100 000 m ²)
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 0,1 %
Építménymagasság:	max. 4,5 m”

Mezőgazdasági terület

12. §.

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)

Általános mezőgazdasági terület
13. §.

1. Általános mezőgazdasági területen (Má) a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
2. Általános mezőgazdasági területek Má 1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági és lakóépület esetén:	min. 6 000 m ²
Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe:	min. 6000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség mértéke:	max. 3 % ezen belül lakó max. 1,5 %
Épület építménymagassága:	max 7,5 m
Építési terület: előkert:	min 10 m
oldalkert:	min 10 m

3. Általános mezőgazdasági területen az Má 2 övezetben az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:

Beépíthető telek területe:

gazdasági épület esetén:	min. 50 000 m ² (5.0 ha)
lakóépület esetén :	min. 100 000 m ² (10,0 ha)
Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe:	min. 10 000 m ² (1,0 ha)
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség mértéke:	max. 3 % ezen belül lakó max. 1,5 %
Épület építménymagassága:	max 7,5 m
Építési terület: előkert:	min. 10 m
oldalkert:	min.10 m

4. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha a családi vállalkozás tagjainak tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe eléri a 20 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken az (1) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:

Beépíthető telek területe:	10000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 20 %
Épület építménymagassága:	max 7,5 m
Az építési terület: előkert:	min. 10 m
oldalkert:	min. 10 m

Kertes mezőgazdasági terület

14. §.

1. Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő , gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

2. A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető telkenként egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas présház, gyümölcs-, terménytároló lehet, elhelyezhető továbbá pince.

3. Az Mk övezetben az építményelhelyezés feltételei a következők:

Beépíthető telek területe:	min. 720 m ²
Kialakítható legkisebb telek területe	min. 1500 m ²
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítettség mértéke:	max. 3 %, de legfeljebb 60 m ²
Épület építménymagassága:	max. 4,5 m
Építési terület	előkert: min. 5 m
	oldalkert: min. 6 m

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

15. §.

1. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (Mko) a vízfolyások mentén lévő vízminőségvédelmi szempontból érzékeny, a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a védett természeti területeken lévő mezőgazdasági terület.

2. A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezeteiben épület nem helyezhető el.

(3) Az Mko jelű övezetekben telek(földrészlet) osztása csak akkor történhet, ha az új földrészletek területe legalább 5,0 ha. A telkek összevonása korlátozás nélkül történhet.”

Vízgazdálkodási terület

16. §.

1. Vízgazdálkodási terület a vízfolyások (V) és a horgásztavak (Vh) és a vízmű (Vv) területe.

(2) A vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények helyezhetők el. A vízmű területén elhelyezhető továbbá a funkciójának megfelelő építmények. A horgásztavak területén elhelyezhetők a horgászat épületnek nem minősülő közösségi építményei (különösen csónakkikötő, horgászállás).

IV. KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

17. §.

1. A Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
2. (hatályon kívül)
3. Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek
 - a) közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
 - b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
 - c) a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,

- d) a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
 - e) rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.
4. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, illetve építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a tevékenység vagy az építmény helye szerinti kibocsátási határértékeket.
 5. Talajvédelmi létesítmények területén építmény nem helyezhető el.
 6. (hatályon kívül)
 7. Állattartásból eredő szennyvíz (csurgalékvíz) kommunális csatornába nem köthető, zárt szennyvíztároló létesítendő.
 8. (hatályon kívül)
 9. A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítást a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeltben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.

V. KÖZMŰLÉTSÍTMÉNYEK

18. §.

1. A meglévő és tervezett vezetékek és műtárgyak számára
 - vízellátás
 - szennyvíz elvezetés
 - csapadékvíz elvezetés
 - vezetékes gázellátás
 - távközlés
 a helyigényt a közterületen, elsősorban az utak szabályozási szélességében kell biztosítani, a külterületi közutak mentén vezetett közművezetékek elhelyezését a közút kezelőjével való egyeztetés alapján lehet elhelyezni.
2. A tervezett új telkek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakoztatandók, ennek hiányában az érintett közművezetékek szolgalmi jogának rendezése szükséges.
3. A belterületi építési telkeken a közművesítettség mértéke: teljes.
Kivétel Gyarmatpuszta és Szeszgyármajor belterülete, ahol a közművesítettség mértéke: részleges.
4. A külterületi lakóépületek és majorok közműellátása közműpótlókkal is történhet.
5. A fejlesztési területek közműellátását a belterületek közműhálózatára kell kapcsolni.
6. A vízvezetéki hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A létesítmények tűzvíz igényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően biztosítani kell.
7. Az ipari szennyvizet a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A közcsatornába bevezetett víz minőségének ki kell elégíteni az érvényes előírásokat.
8. ³A fejlesztési területen a csapadékvizeket fel kell fogni, szükség esetén előtisztítandó, majd nyílt árokban vagy csatornában a befogadó árkokba, patakokba vezethető.”
9. Az Önkormányzati kezelésű és a Társulati kezelésű vízfolyások mindkét partján 3-3 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából. A Vízügyi Igazgatóság Szakmérnöksége kezelésében lévő vízfolyások mindkét partján 6-6 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából.
10. A közművezetékek védőtávolsága
 - az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2-2 m

- a szennyvíznyomócső védőtávolsága 2-2 m
- a termékvezeték védőtávolsága 5-5 m
- hírközlő távvezeték védőtávolsága 1-1 m
- a középnyomású gázvezeték védőtávolsága D 90 alatt 4-4 m
D 90 felett 5-5 m

- a 20 kV-os légvezeték védőtávolsága
belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m
külső területen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5 m
- 120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13. m.

11. (hatályon kívül)

VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS

Az értékvédelem hatálya

19. §.
(hatályon kívül)

Építészeti védelem

20. §.
(hatályon kívül)

Területi védelem

21. §.
(hatályon kívül)

Természetvédelem

22. §.
(hatályon kívül)

VII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁS

23. §.

1. Védőtávolság miatt építési korlátozás alá eső területek:

- a) külterületi közutak tengelyvonalától számított 50-50 m védőtávolság, ahol mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető
- b) dőgkonténer 500 m védőtávolsága, melyen belül lakóépület, állattartó telep, élelmiszer feldolgozó- és tároló nem létesíthető

c) a szabályozási terv szerint vízgazdálkodási területként szabályozott területektől 50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen épület nem létesíthető.

d) szennyvíztelep tisztító műtárgytól számított 200 m sugarú védőtávolság, melyen belül környezetvédelmi, járvány és közegészségügyi szempontból védelmet igénylő épület nem építhető (pl.: élelmiszer feldolgozás, előállítás, csomagolás, tárolás, közösségi funkciójú épület, szállás, lakás)

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §.

1. E rendelet 2006. VI. 8. napján lép hatályba.

2. E naptól a 10/2003.(VI.16.), a 2/2005./III.4./ és a 6/2005.(IV.22.) sz. rendeletek a helyi építési szabályzatról hatályukat veszítik.

Sáros György
polgármester

Kókai Rita
jegyző