

**KISPIRIT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
5/2009. (V.15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

A Helyi Építési Szabályzatról

(egységes szerkezetben, hatályos 2018. december 14. napjától)

Kispirit Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) 7.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
A szabályzat hatálya és alkalmazása**

1. §¹

Jelen építési szabályzat mellékletei:

- 1. melléklet: Fogalommagyarázat*
- 2. melléklet: SZTK1 jelű Szabályozási Terv*
- 3. melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási Terv*

A szabályozás elemei

2. §

/1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határa;
- c) építési övezet, övezet határa;
- d) telek be nem építhető része;
- e) telken belüli kötelező telekhasználat;
- f) meglévő, megtartandó fasor;
- g) a kötelező erejű megszüntető jel;
- h) védőtávolságok;
- i) műemléki környezet;
- j) sajátos jogintézmények.

/2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

3.§

/1/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:

- a) a telekalakítás / telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,

¹ Módosította a 12/2018. XII.13.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paramétereinek alapján a telekalakítás végrehajtható.

/2/ Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként - kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével - nem jön létre:

a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: Fogalommagyarázat),

b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról

gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

/3/ A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

/4/ Belterületi, beépített zárványtelkek közterületi kapcsolatának biztosítására nyeles telek, magánút kialakítható, amennyiben a zárványtelkek és a közterületi telek tulajdonosa nem azonos.

/5/ Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

/6/ Amennyiben egy építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret K-val jelölt, úgy a már kialakult telek tovább nem osztható, kizárólag telekhatár-korrekció lehetséges a telek területének legfeljebb 10%-át igénybe véve.

/7/ Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 500 m²-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4. §

/1/ A település beépítésre szánt területén,

a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m

b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m

szélességű telek is beépíthető.

/2/ Amennyiben egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 500 m², és a /1/ bekezdésben foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

/3/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /1/,/2/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, és alapterülete az építési helyen belül bővíthető;

b) új épület nem építhető.

/4/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen (lásd: Fogalommagyarázat) belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre (lásd: Fogalommagyarázat) építhető.

/5/ ²

² Hatályon kívül helyezte a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatálytalan 2018. december 14. napjától

/6/ A beépítésre szánt terület minden területfelhasználási egységén a csatornahálózat kiépítést követően új épület legalább részlegesen közművesített, a csatornahálózatra rákötött építési telken engedélyezhető.

/7/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia (lásd: Fogalommagyarázat) alkalmazása esetén is építhető épület.

/8/ A csatornahálózat kiépítését követően a csatornahálózatra való rákötés kötelezettsége alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát (lásd: Fogalommagyarázat) alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5. §

/1/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:

a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, tájképvédelmi területen, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el,

b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el,

/2/ A település belterületén föld feletti PB-gáz tartály kizárólag a közterület felől növényzettel takarva helyezhető el.

Beépítési mód, építési hely

6. §

/1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

- O oldalhatáron álló,

- SZ szabadon álló.

/2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

a) az északi telekhatár;

b) észak-nyugati telekhatár;

c) észak-keleti telekhatár;

d) a már túlnyomó részben beépített telektömbben (lásd: Fogalommagyarázat) a kialakult telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet,

/3/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához (lásd: Fogalommagyarázat) igazodjon.

/4/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:

a) legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,

b) új beépítés esetén:

- ipari gazdasági terület esetében: legalább 10 m;

- egyéb esetben: legalább 5 m.

/6/ Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.

/7/ Fekvő telek (lásd: Fogalommagyarázat) esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókeret 0 méterrel vehető figyelembe.

II. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE

Országos védelem

7.§

/1/ Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

/2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések az irányadók.

Helyi védelem

8.§

/1/ A helyi védelem alatt álló épületek, építmények és területek esetében a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

Általános építészeti előírások

9.§

/1/ A település közigazgatási területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:

- a) műanyag hullámlemez;
- b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
- c) mesterséges pala;
- d) bitumenes zsindely.

/2/ A települések közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

/3/ Az épületek utcai homlokzati felületre számított építmény magassága nem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,00 m-t.

/4/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága sem haladhatja meg az 1,80 m-t.

/5/ A település területén támfalgarázs nem építhető.

/6/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

/7/ A településeken kialakult zárt kerítések (lásd fogalommagyarázat) védendő, felújítandók a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

/8/ Falusias lakóterületen kizárólag magastetős épület építhető 37-42° közötti tetőhajlásszöggel.

Régészeti területek

10.§

/1/ A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

/2/ A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Reklám, hirdetőtábla

11.§

/1/ A települések területén reklámhordozó óriásplakát (lásd: Fogalommagyarázat) nem létesíthető.

/2/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

/3/ A települések területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

Táj- és természeti értékek védelme

12.§

/1/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását.

Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni.

/2/ A védett természeti területen, a tájképvédelmi területen, a Natura 2000 területén, valamint az ökológiai hálózat területen – továbbiakban védett területeken – új külszíni művelésű bánya nem nyitható.

/3/ Külterületen az árutermelő mező- és erdőgazdasági területeket kivéve csak a tájra jellemző, őshonos növényfajok telepíthetők. A könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok telepítése a település egész területén tilos.

/4/ A település külterületén a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások, időszaki csatornák mellé a Szabályozási terv szerint fasorokat, védősávokat kell telepíteni és a vízparti galéria-növényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.

Környezetvédelem

13.§

/1/ A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést, illetve igénybevételt okoz,
- b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- c) kizárja a környezetkárosodást,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik vagy legalább csökken.

/2/ Új létesítmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telek határán teljesülniük kell.

/3/ A települések teljes területén be kell tartani a „helyes mezőgazdasági gyakorlatra” vonatkozó előírásokat.

/4/ Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó- és üdülőfunkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

/5/ Állattartó építmények élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhetők.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

14. §

/1/ A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek megfelelő tisztítása biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők.

/2/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos, ezért nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát károsan befolyásolják.

/3/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, gyepek, ligetes fás társulások) védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán 50-50 méteres sávban biztosítani kell.

A levegő védelme

15. §

/1/ A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

/2/ A település területén telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység nem engedélyezhető.

A termőföld védelme

16.§

/1/ A mezőgazdasági rendeltetésű területek, kertek szennyvízzel történő öntözése tilos.

/2/ Épületek, létesítmények elhelyezésekor a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasznosításáról kötelező gondoskodni.

/3/ Az erózióknak kitett területeken a talajleemosódást a földhasznosítás és művelés talajt megtartó megválasztásával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával és egyes helyeken meliorációs talajvédelmi beavatkozásokkal kell megakadályozni.

/4/ Tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.

Zaj elleni védelem

17.§

/1/ A gazdasági tevékenységből, illetve a közlekedésből származó környezeti zaj- és rezgésszint a lakóépületek környezetében a vonatkozó rendeletben az üdülőterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.

Védőterületek, védőtávolságok

18.§

/1/ A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő

létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek;
- b) közművek, közműlétesítmények;
- c) temető;
- d) ipari gazdasági területek;

/2/ A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

/3/ ³A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén az épület felújítható - amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti – meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület

19.§

³ Módosította a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

/1/ A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- a) Lakóterület
 - falusias lakóterület (Lf)
- b) Gazdasági terület
 - agráripari terület (Gip-A)
- c) Különleges területek
 - szennyvíztisztító (K-Szt)

Falusias lakóterület (Lf)

20.§

/1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

/2/ Falusias lakóterületen az OTÉK-ban felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) kézműipari építmény;

/3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként (lásd: Fogalommagyarázat) kivételesen elhelyezhető:

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- a) sportépítmény;
- b) üzemanyag-töltő állomás.

/5⁴ Az Lf1 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) a beépítés módja: | oldalhatáron álló; |
| b) a kialakítható telek legkisebb területe: | 1000 m ² ; |
| c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége: | 16 m; |
| d) legnagyobb megengedhető beépítettsége: | 30 %; |
| e) építmények legnagyobb építménymagassága: | 4,5 m; |
| f) minimális zöldfelület aránya: | 60 %; |
| g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója: | 0.5 |

/5a⁵ A Lf2 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

- | | |
|---|-----------------------|
| a beépítés módja: | oldalhatáron álló; |
| a kialakítható telek legkisebb területe: | 1000 m ² ; |
| a kialakítható telek legkisebb telekszélessége: | 16 m; |
| legnagyobb megengedhető beépítettsége: | 30 %; |

⁴ Módosította a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

⁵ Kiegészítette a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

<i>építmények legnagyobb építménymagassága:</i>	<i>4,0 m;</i>
<i>minimális zöldfelület aránya:</i>	<i>60 %;</i>
<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:</i>	<i>0.5</i>

/6/ Az építési övezet területén legalább részlegesen közművesített, szennyvízhálózatra rákötött építési telkek építhetők be, a 4. § /6-8/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

/8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített, meglévő főépület esetén önálló épületben történhet.

/9/ Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek (lásd: Fogalommagyarázat) csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.

/10/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telkek be nem építhető részén (lásd: Fogalommagyarázat) épület nem helyezhető el. Kizárólag a telkek szabályozási terven ábrázolt telekrésze építhető be. A beépítési százalék és a minimális zöldfelület megállapításakor a telkek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

/11/ A Szabályozási terven a telkek be nem építhető részeként (lásd: Fogalommagyarázat) jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd: Fogalommagyarázat) használható.

/12/ Az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság földszintes gazdasági épület építése esetén legfeljebb 3,0 méterrel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

/13/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

a) járműtároló, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épült főépület esetén;

b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;

c) barkács műhely;

d) műterem;

e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;

f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;

g) kereskedelmi-, szolgáltató épület helyezhető el.

/14/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül nem helyezhető el siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló.

/15/ Az építési övezet területén azokon a telkeken, ahol telkek be nem épített része nem került kijelölésre a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó telekméret esetén a beépítési mérték számításánál a kialakítható legkisebb telekterület kétszerese feletti többletterületnek csak a fele vehető figyelembe, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség (lásd: Fogalommagyarázat) kétszeresét.

Ipari gazdasági terület

21.§

/1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási terven Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.

/2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:

a) Jelentős mértékű zavaró hatású terület

- agráripari terület

Ipari gazdasági terület - agráripari terület (Gip-A)

22.§

/1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-A jellel szabályozott építési övezet, melyelsősorban az állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

/2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen önálló épületként elhelyezhető:

a) állattartó épület és kiszolgáló épületei;

b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;

c) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;

d) egyéb ipari épület;

e) igazgatási és egyéb irodaépület.

/3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető üzemanyagtöltő állomás;

/4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

/5⁶A Gip-a jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:

szabadon álló;

b) a kialakítható telek legkisebb területe:

5000 m²;

c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:

60 m;

d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:

30 %;

e) építmények legnagyobb építménymagassága:

6,0 m;

f) minimális zöldfelület aránya:

40 %;

g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:

0,8

/6/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

/7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

/8/ Az építési övezet területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

/9/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság földsíntes épület esetén 3 méterrel túlléphető.

/10/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

/11/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén legalább 10m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.

/12/

⁶ Módosította a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

Különleges területek

23.§

/1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

a) szennyvíztisztító (K-Szt)

/2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Különleges terület - Szennyvíztisztító területe

24.§

/1/ Különleges terület szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-Szt jellel szabályozott építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

/2⁸ A K-SZt jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

<i>a beépítés módja:</i>	<i>szabadon álló;</i>
<i>a kialakítható telek legkisebb területe:</i>	<i>2000 m²;</i>
<i>a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:</i>	<i>24 m;</i>
<i>legnagyobb megengedhető beépítettsége:</i>	<i>20 %;</i>
<i>építmények legnagyobb építménymagassága:</i>	<i>4,0 m;</i>
<i>minimális zöldfelület aránya:</i>	<i>60 %;</i>
<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:</i>	<i>0.25</i>

/3/ Az építési övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén legalább 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

/4/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

/5/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

Beépítésre nem szánt területek

25.§

/1/ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

a) Zöldterület (Zkk)

a) Erdőterületek

Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)

Gazdasági erdő (Eg)

b) Mezőgazdasági területek:

Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1, Má3)

Általános mezőgazdasági terület - gyepek (Má2, Má4)

⁷ Hatályon kívül helyezte a 102/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatálytalan 2018. december 14. napjától

⁸ Módosította a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

- c) Vízgazdálkodási terület
Vízfelszín (V)
- d) Természetközeli terület (Tk)
- e) Közlekedési és közmű terület
Közúti (Köu)
Közműterület (Kmű)
- f) Különleges terület
Temető (Kk-T)

Zöldterület

26.§

/1/ Zöldterület, közkert – (lásd: Fogalommagyarázat) a Szabályozási terven Zkk jellel szabályozott övezet, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.

/2/ Zkk övezetben elhelyezhető:

- a) a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény;
- b) a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek,
- c) vendéglátó épület.

/3/ A zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

/4/ A Zkk jelű övezetben új épület nem helyezhető el. A meglévő épületek felújíthatók.

/5/ Azokon a zöldterületeken, ahol védelem alatt álló épületek, építmények találhatóak, a zöldterület használatát úgy kell alakítani, hogy az épületek, építmények, megőrzése, használata biztosítható legyen.

/6/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – betegséget, allergiát nem okozó – növények telepíthetők. A kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell.

/7/ A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

Erdőterület

27.§

/1/ A Szabályozási terven erdőterület az E jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a Szabályozási terv szerint erdősítésre kijelölt területek.

/2/ A közigazgatási területen lévő erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint:

- a) védelmi erdők (Ev),
- b) gazdasági erdők (Eg).

/3/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

/4/ Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

Erdőterület – védelmi terület

28.§

/1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

/2/ Az övezetben épület nem helyezhető el.

Az OTÉK-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják.

/3/ Az övezetben csak természetszerű, az erdő többcélú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

/4/ Az övezetbe tartozó erdőterületeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erdők telepítendők. A fennmaradó rész gyepes, cserjés felületként alakítandó ki.

Erdőterület – gazdasági erdők területe

29.§

/1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek (lásd: Fogalommagyarázat) hasznosítása.

/2⁹ Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el. Az épület elhelyezés feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10 ha),

b) a beépítés módja: szabadon álló,

c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,

d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m

e) legalább részleges közművesítettség

/3/ A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni.

/4/ Az övezetben tájképet zavaró építmények nem helyezhetők el és a tájjelleget megváltoztató tájhasználat nem folytatható.

Általános mezőgazdasági terület

30.§

/1/ Általános mezőgazdasági területbe az Má jellel szabályozott árutermelésre alkalmas szántó, gyümölcssterületek, illetve a gyepsterületek tartoznak.

/2/ Általános mezőgazdasági területen kizárólag tájba illő épületek, építmények építhetők.

/3/ Általános mezőgazdasági területen az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.

/4/ Általános mezőgazdasági területen a szélrózsió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepíthetők.

/5/ Általános mezőgazdasági területen erdő létesíthető.

/6/ Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:

a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1)

b) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má2),

c) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má3),

d) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má4),

/7/ Az Má1 általános mezőgazdasági terület

a) A szabályozási tervlapon Má1 jellel jelölt övezet szántóföldi művelésre alkalmas terület,

b) Az övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos, a meglévő épületek felújíthatók.

/8/ Az Má2 általános mezőgazdasági terület

a) A szabályozási tervlapon Má2 jellel jelölt övezetben elsődlegesen a gyepművelésű terület,

b) Az övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos, a meglévő épületek felújíthatók.

⁹ Módosította a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

/9/ Az Má3 általános mezőgazdasági terület

- a) A szabályozási tervlapon Má3 jellel jelölt övezet elsődlegesen nagyüzemi jellegű árutermelésre alkalmas terület,
- b) Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás építményei, valamint lakófunkciójú épület létesíthető,
- c) Az övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
 - a legkisebb beépíthető telek 20.000 m (2 ha),
 - a beépítés módja szabadon álló (több épület létesíthető),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.
- d) Az övezetben a beépíthető alapterület legfeljebb 1000 m²,
- e) Az övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont (lásd: Fogalommagyarázat) kialakítható, amennyiben a „mezőgazdasági birtoktest” legalább 30 ha (300.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m² (1 ha) kell legyen, a beépítés mértéke legfeljebb 25% lehet,
- f) A birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv ültetendő a tájra jellemző, őshonos fajokkal.

/10/ Az Má4 általános mezőgazdasági terület

- a) A szabályozási tervlapon Má4 jellel jelölt övezet elsődlegesen a gyepművelés, legeltető állattartásra kijelölt terület,
- b) Az övezetben a gyepgazdálkodás a környezetet nem károsító állattartás, továbbá az állattartáshoz kapcsolódó szolgáltatás, tárolás termékfeldolgozás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők. Az eltérő funkciók több épületben is elhelyezhetők,
- c) Az övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:
 - a beépíthető telek területe legalább 30.000 m(3 ha),
 - a beépítés módja szabadon álló (több épület is építhető),
 - a beépítés mértéke legfeljebb 1%,
 - a megengedett építménymagasság 4,5 m.
- d) Az övezetben e beépíthető alapterület legfeljebb 1000 m².
- e) Az övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

Természetközeli terület

31.§

- /1/ Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.
- /2/ Természetközeli területen épületek, építmények elhelyezése tilos.

Vízgazdálkodási terület

32.§

- /1/ Vízgazdálkodási terület – vízfelület a szabályozási terven V jellel jelölt területfelhasználási egység.
- /2/ A V jellel szabályozott övezet a folyóvizek, vízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A vízgazdálkodási területeken a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /4/ A természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül épület nem helyezhető el.
- /5/ A vízfolyások, csatornák karbantartása érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 méter szélességű kezelősáv biztosítandó, amelybe a galéria-növényzeten kívül más nem helyezhető el.

/6/ A vízgazdálkodási területen horgászállások nem létesíthetők.

Közlekedési területek általános előírásai

33.§

/1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a Köu jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

/2/ ¹⁰

/3/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

/4/¹¹ *Kispirit közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza.*

/5/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.

/6/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető terület

34.§

/1/ Különleges beépítésre nem szánt terület temető terület a Szabályozási terven Kk-T jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

/2/ Az övezetben az építés feltételei:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a legkisebb kialakítható telek mérete 5000m²;
- c) a legnagyobb megengedhető beépítettség 2%;
- d) a legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5m;
- e) a minimális zöldfelületi arány 70%.

/3/ Az övezet telkein több fő funkciójú épület építhető.

/4/ Különleges terület temető területen legfeljebb 1 építményszintű épület helyezhető el.

/5/ A temető körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, területe nem szolgál temetkezési helyként.

/6/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

IV. FEJEZET

KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

35.§

/1/ ¹²

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 102/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatálytalan 2018. december 14. napjától

¹¹ Módosította a 12/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályos 2018. december 14. napjától

¹² Hatályon kívül helyezte a 102/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatálytalan 2018. december 14. napjától

- /2/ Az elkészült közcsatornába csapadékvizet, állati eredetű hígtrágyát vezetni tilos.
- /3/ A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.
- /4/ A község területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.
- /5/ Az élővízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán a vonatkozó jogszabály értelmében 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.
- /6/ Nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága épületektől 5-5 m, középnomású vezetékeknél ez az érték 4-4 m.
- /7/ A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- /8/ A meglévő nem közterületén vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyezni.
- /9/ Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.
- /10/ A Szabályozási terven Kmü-G jellel szabályozott övezet a PB-tartályok elhelyezésére szolgáló terület.
- /11/ A szennyvíztisztító berendezés teljesoxidációs eleveniszapos kisberendezés (<500 m³/nap) zajszigetelt, cseppszórodás ellen védett,üzemzavar esetén gravitációsan, vagy beépített gépegységekkel teljesen leüríthető kivitelben készüljön.
- /12/ A szennyvízelvezető hálózaton létesülő átemelők zajszigetelt, zárt, szagtalanítóval ellátott kivitelben készüljenek az OTÉK 1. sz. függelék szerinti védőtávolságok kötelező betartásával.

V. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36.§

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.