

Nagymágocs Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének
8/2013. (V. 23.) önkormányzati rendelete
Nagymágocs Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

BEVEZETŐ RÉSZ

Nagymágocs Nagyközség Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában meghatározott kizárólagos hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 1.§** Nagymágocs nagyközség közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás (Helyi Építési Szabályzat, továbbiakban HÉSZ) rendelkezéseinek megfelelően szabad.
- 2.§** (1) Kötelező szabályozási elemek
- a) övezet, építési övezet betűjelének, ill. színezésének megfelelő előírások és területi határok,
 - b) szabályozási vonal (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),
 - c) a beépítésre szánt területek övezeti betűjele után álló jelnek (együtt: építési övezet) megfelelő előírások és a vonatkozó övezeti lehatárolások,
- (2) tájékoztató elemek
- a) az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek mellett alkalmazott egyéb rajzi elemek.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítására csak új szabályozási terv keretében kerülhet sor.
- (4) A kötelező szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb (közterületekkel határolt terület egység) egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.

II. fejezet

RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

- 3.§** (1) Az építési szabályzat a nagyközség közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja.
- a) *építési övezetek* a beépítésre szánt területek (Lf, Vt, Gk, Ge, Gm, K) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönülő terület egységei. Az

építési övezetek a területfelhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereit rögzítő jelet tartalmazzák:

- aa) beépítési mód
 - ab) beépítettség mértéke (%)
 - ac) az építhető épületek építménymagassága (m)
 - ad) az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m²)
- b) övezetek a beépítésre nem szánt területek (közúti közlekedési terület, zöldterület – Zkp, ill. közkert –, Ev, Eg, Mk, Má, Mko, VG, Kk), és az egyéb közterületek (közlekedési területnek, vagy zöldterületnek nem minősülő egyéb közterületek – kiszolgáló út, köztér). A Kk terület övezetei az építési övezeti besorolásnak megfelelő paraméterekkel ellátottak.
- (2) Tervezett beépítésre szánt területeken – az országos előírások szerint valamennyi építési övezetben, ill. övezetben elhelyezhető építményeket kivéve – építést engedélyezni csak a HÉSZ 1. mellékletének rendelkezései szerinti közművesítettség kiépítése, a szabályozási terv szerint kialakított közterületi, ennek hiányában önálló helyrajzi számú magánúti kapcsolata, valamint szilárd burkolatú útkapcsolata esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére más előírás hiányában a nyíltárkos megoldás is elfogadható.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

- 4.§** (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a szabályozási tervben a területfelhasználás jele után feltüntetett építési övezeti jel tartalmazza, amelyben
- a) a kialakítható beépítési módok az építési övezeti jel számlálójának baloldali eleme szerint a következők lehetnek:
 - aa) szabadonálló (SZ),
 - ab) oldalhatáron álló (O),
 - ac) zárt sorú (Z)
 - ad) ikerházas (Ik)
 - b) a kialakítható beépítettség mértéke az építési övezeti jel számlálójának jobboldali eleme szerinti értékű lehet,
 - c) a kialakítható építménymagasság az építési övezeti jel nevezőjének baloldali eleme szerinti értékű lehet,
 - d) a kialakítható telekterület az építési övezeti jel nevezőjének jobboldali eleme szerinti értékű lehet.
- (2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést

- kivéve - tovább nem csökkenthetők, és ha a telek beépítettségére vonatkozó egyéb országos előírások betarthatók, a telek beépíthető.
- c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
 - d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (3) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.
 - (4) Ha az építési övezet határa nem esik telekhatárra, akkor az építési előírások szempontjából az építési övezet határát a hátsókert megállapításánál és a beépítési % kiszámításánál telekhatárnak kell tekinteni.
 - (5) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
 - (6) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

LAKÓÖVEZETEK

FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Lf)

- 5.§** (1) A falusias lakóövezet (**Lf**) általános előírásai
- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykereskedelmi, legfeljebb három önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
 - b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró – nem nagyüzemi – állattartó építmények és gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóövezet általános építési feltételei:
- a) Újonnan épület csak *oldalhatáron álló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhető el. A beépíthető oldalhatárt a telektömbben kialakult beépítés szerint kell meghatározni. Kialakult, az oldalhatáros beépítést megakadályozó beépítés esetében az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. A beépíthető oldalhatárt a kialakult beépítés határozza meg. A „kialakult beépítés” az utcai frontvonalon értett szomszédos telek beépítését jelenti, a beépítés során a szomszédos telken álló beépítéshez igazodni kell, az újonnan történő épületelhelyezésnek alkalmazkodnia kell a megmaradó épülethez.
 - b) Új beépítés esetén az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5.0 m.
 - c) Ha a lakófunkciót megelőzően önálló gazdasági építmény épül, annak épülete 15 0 m előkerttől építhető.
 - d) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek
 - da) legkisebb mélysége 45 m;

- db) legkisebb/legnagyobb szélessége 16 m és 28 m között alakítható,
- e) Nagyobb területű telken 350 m²-nél nagyobb beépített terület épületenként nem építhető.
- f) Új épület közterület felőli építménymagasságának alsó és felső értéke a közterület felőli 15 m-en belül 3,5-4,5 m között választható,
- g) A közterület felőli 15 m-en belül új épület legalább 5,0 m, legfeljebb 12,0 m szélességgel építhető, a tetőgerinc magassága 6,5-9,5 m közötti lehet.
- h) Új épület tetőformája a közterület felőli 15 m-en belül magastető, 30-45° közötti hajlásszöggel,

(3) A falusias lakóövezetek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	Lf	O	30								
1.	1	4,5	800	Oldalh. álló	30	4,5	800	40	max. 5*	4	6
2.	2	4,5	1000	Oldalh. álló	30	4,5	1000	40	max. 5*	4	6
3.	3	4,5	1000	Oldalh. álló	20	4,5	1000	50	max. 5*	4	6
4.	4	4,5	800	Oldalh. álló	30	4,5	800	40	max. 5*	4	3

* előkert max. 5 m, ill. meglévő szomszédos épülethez képest max. 1,5 m eltérés

Közművesítettség: részleges + közüzemi szennyvízcsatornázás

VEGYES ÖVEZETEK

6.§ (1) Településközpont vegyes övezet (Vt) általános előírásai

- a) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyszolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportolási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
- ba) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, továbbá
- bb) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(2) Településközpont vegyes övezet általános építési feltételei

- a) Oldalhatáron álló és ikerházas beépítési mód esetén a beépíthető oldalhatárt a kialakult beépítés figyelembe vételével kell meghatározni. **A** beépíthető oldalhatárt a kialakult beépítés határozza meg. A „kialakult beépítés” az utcai frontvonalon értett szomszédos telek beépítését jelenti, a beépítés során a szomszédos telken álló beépítéshez igazodni kell, az újonnan történő épületelhelyezésnek alkalmazkodnia kell a megmaradó épülethez.
- b) Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek
- ba) legkisebb mélysége 40 m;
- bb) legkisebb szélessége 16 m lehet,

c) Az épületek tetőformája magastető, 30-45° közötti hajlásszöggel.

(3) A településközpont vegyes övezetek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	Vt	O	30								
1.	1	6,5	1000	Oldalh. álló	35	6,5 (3,5-6,5**)	1000	30	max 5*	4	6
		Z	30								
2.	2	6,5	1000	Zárt sorú	40	6,5 (3,5-6,5**)	1000	20	max 5*	---	6
		lk	30								
3.	3	6,5	1000	Ikerházas	35	6,5 (3,5-6,5**)	1000	30	max 5*	3,5	6
		Sz	30								
4.	4	6,5	1000	Szabadon álló	35	6,5	1000	30	5	3,5	6
		Sz	30								
5.	5	6,5	4000	Szabadon álló	30	6,5	4000	40	5	3,5	6
		Sz	30								
6.	6	6,5	10000	Szabadon álló	30	6,5	10000	40	5	3,5	6
		Sz	30								

* -előkert max. 5 m, ill. meglévő szomszédos épülethez képest max. 1,5 m eltérés (A telken belüli zöldfelületként fenntartandó telekrész nem számít az előkert méretébe)

** -közterület felőli min. és max. homlokzatmagasság

Közművesítettség: részleges + közüzemi szennyvízcsatornázás

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (**Gk**) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület. A területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, irodaépület, üzemanyagtöltő, sportépítmény elhelyezhető.

(2) Egyéb ipari gazdasági övezet (**Ge**) jellemzően ipari, energiaszolgáltató és településgazdálkodási telephelyek, vízbeszerzési területek, továbbá védőtávolságot nem igénylő ipari gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (**Gk**) általános építési feltételei

- Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - mélysége 60 m;
 - szélessége 30 m;

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	Gk	Sz	40								
1.	1	7,5	2500	Szabadon álló	40	7,5	2500	30	min. 10 m	6	6
		Sz	40								

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	Gk	Sz	15								
2.	Gk 2	7,5	10000	Szabadon álló	15	7,5	10000	40	min. 10 m	6	6
3.	Gk 3	6,5	1000	Zárt sorú	40	6,5	1000	30	min. 10 m	-	6

Közművesítettség: részleges + közüzemi szennyvízcsatornázás

(5) **Egyéb ipari övezet (Ge) általános építési feltételei**

- Újonnan épületek csak az övezeti jelnek megfelelő beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - mélysége 60 m, a Ge/3 övezetnél 35 m;
 - szélessége 40 m, a Ge/3 övezetnél 20 m;

(6) Az egyéb ipari gazdasági övezet (Ge) részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	Ge	Sz	30								
1.	Ge 1	6,5	10000	Szabadon álló	40	6,5	10000	30	min. 10 m	6	6
2.	Ge 2	7,5	10000	Szabadon álló	20	7,5	10000	40	min. 10 m	6	6

Közművesítettség: részleges + közüzemi szennyvízcsatornázás

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

8.§ (1) Különleges övezet (K) általános előírások

- A terület különleges célokat szolgáló, jellemzően közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- A különleges övezetek fajtái:
 - idegenforgalom, szálláshely, kulturális központ,
 - szabadidő, idegenforgalom, szociális otthon,
 - termálfürdő,
 - mezőgazdasági üzem,
 - szennyvíztisztító
- Az idegenforgalom, szálláshely, kulturális központ övezetben elhelyezhetők: kereskedelmi szálláshely, kulturális építmény, valamint ezek kiegészítő építményei.
- A szabadidő, idegenforgalom, szociális otthon övezetben elhelyezhetők: a szabadidő eltöltéséhez, az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmény, valamint szociális otthon és ezek kiegészítő építményei.
- A termálfürdő övezetben elhelyezhetők: a termálfürdő építményei és kiegészítő építményei.

- g) A mezőgazdasági üzem övezetben elhelyezhetők: a mezőgazdasági árutermeléshez, tároláshoz, terményfeldolgozáshoz, állattartáshoz és termékfeldolgozáshoz kapcsolódó építmények és ezek kiegészítő építményei.
- h) A szennyvíztisztító övezetben elhelyezhetők: a település szennyvíztisztításához kapcsolódó építmények és szükséges kiegészítő építmények.
- (2) Különleges övezet általános építési feltételek
- a) Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Újonnan az előkert legalább 5,0 m.
- c) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények elhelyezhetők.
- d) A *mezőgazdasági üzem övezetben* terület a mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági célú építmények, védőtávolságot igénylő majorok, állattartó építmények, tároló, feldolgozó építmények elhelyezésére szolgál. A területen zavaró hatású (pl. bűzös, zajos) gazdasági építmények is elhelyezhetők a mindenkorai környezetvédelmi szabályok betartásának figyelembevételével.
- e) A termelési technológia által indokolt esetben a mezőgazdasági üzem övezetben (pl. terménytároló, szárító) az építménymagasság max. 15 m lehet. Ennél magasabb építmény igénye esetén az építési engedély benyújtását megelőzően a tervet tervtanácsra kell bocsátani, ahol be kell mutatni az építmény elhelyezésének módját, valamint a tervezett építmény környezeti kapcsolatait.
- (3) A különleges **(K)** övezetekre vonatkozóan az alábbi táblázat határozza meg az építés részletes feltételeit.

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építménymagasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	K	Sz	10								
1.	1	6,5	10000	Szabadon álló	10	6,5	10000	50	min. 25 m	min. 25 m	min. 25 m
	idegenforgalom, szálláshely, kulturális közp.*										
2.	2	6,5	10000	Szabadon álló	15	6,5	10000	50	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
	szabadidő, idegenforgalom, szociális otthon*										
3.	3	6,5	10000	Szabadon álló	20	6,5	10000	50	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
	termálfürdő*										
4.	4	7,5	10000	Szabadon álló	30	7,5	10000	50	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
	mezőgazdasági üzem**										
5.	5	7,5	10000	Szabadon álló	40	7,5	10000	40	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
	mezőgazdasági üzem**										

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	K	Sz	15								
6.	6	6,0	2500	Szabadon álló	15	6,0	2500	40	min. 10 m	min. 3 m	min. 10 m
	szennyvíztisztító*										

* Közművesítettség: részleges + közüzemi szennyvízcsatornázás

** Közművesítettség: részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK, MAGÁNUTAK

9.§ (1) Közúti közlekedési övezet

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt területen
 - aa) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - ab) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő épületek építménymagassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.
- c) Egyéb előírás hiányában közút, ill. egyéb út tengelyvonalától mérve új épület 10 m-en belül nem helyezhető el.
- d) Külterületen út tengelyvonalától mért 6 m-en belül új kerítés nem építhető.

(2) Magánutak kialakításának feltételei:

- a) telekszélesség legalább 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,
- b) telekszélesség legalább 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
- c) telekszélesség legalább 12 m, egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.
- d) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni, 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- e) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.
- f) A közforgalom számára megnyitott magánút műszaki kialakításának meg kell felelnie a közterületekre vonatkozó előírásoknak.
- g) Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak jelen szabályozási terv alapján, vagy a magánúttal érintett teljes telektömbre vonatkozó telekrendezési terv alapján szabad engedélyezni.
- h) Magánút, vagy közforgalom számára megnyitott magánút létesítése esetén az önkormányzattal kötendő megállapodásban meg kell nevezni annak

tulajdonosát és kezelőjét, valamint rögzíteni kell a létesítéssel járó jogokat és kötelezettségeket.

- (3) A magánutak nem minősülnek közlekedési övezetnek, besorolásuk szerint a kiszolgált építési telek szerinti építési övezetbe tartoznak.
- (4) Egyéb előírás hiányában magánút tengelyvonalától mérve új épület 10 m-en belül nem helyezhető el.
- (5) Belterületi lakótelek kiszolgálása esetén magánút szabályozási terv hiányában legfeljebb 3 építési telek kiszolgálására alakítható ki.

KÖZPARKÖVEZET (**Zkp**), KÖZKERTÖVEZET, EGYÉB KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEK ÖVEZETE

- 10.§** (1) Közpark (**Zkp**), közkert céljára kijelölt övezetek területein a terület min. 75%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. Az övezeten belül dísztavak létesíthetők. A zöldfelületek min. 50%-án háromszintes növényállományt kell biztosítani.
- (2) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 6,0 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.
 - (3) Az övezet területén csak az azokat használók számára létesíthető gépkocsiparkoló. A parkolókat terepszinten, fásítva (illetve a meglévő fák megtartásával) kell kialakítani, max. az adott közpark, közkert területének 5%-át véve igénybe.
 - (4) Az övezetben építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
 - (5) *Közpark, közkert* létesítése, részleges, vagy teljes átalakítása, átépítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető
 - (6) *Közpark* területét érintő kertészeti tevékenység (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény, építéshez kertépítészeti terv is szükséges.
 - (7) A szabályozási tervlapon jelölt, 5000 m²-nél kisebb közterületi zöldfelületek területére vonatkozó előírások megegyeznek a közpark (**Zkp**) és közkert övezet előírásaival.

ERDŐÖVEZETEK

- 11.§** (1) Védelmi rendeltetésű erdő övezet (**Ev**)
A terület elsődlegesen védelmi rendeltetésű célokat szolgál.
- (2) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezet* (**Eg**)
 - a) Az övezetbe az előző övezetbe nem sorolható erdők területei tartoznak.
 - b) Az újonnan elhelyezendő épület építménymagassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

- 12.§** (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági

területen csak tájbailló, 12 m épületszélességig magastetős, minimum 30°, maximum 45° tetőhajlásszögű, nyeregtetős épület létesíthető.

- (2) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:
- a) általános mezőgazdasági terület övezete **(Má)**
 - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete **(Mko)**
 - c) kertes mezőgazdasági terület övezetei **(Mk)**
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezetébe **(Má)** jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek (szántók, zöldség-gyümölcsstemesztő ültetvények) tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

Az általános mezőgazdasági terület övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- a) Beépíthető telek szélessége: min. 50 m
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Különálló lakóépület építménymagassága: max. 4,5 m
 - d) Gazdasági épület építménymagassága: max. 12 m. Ennél magasabb építmény igénye esetén az építési engedély benyújtását megelőzően a tervet tervtanácsra kell bocsátani, ahol be kell mutatni az építmény elhelyezésének módját, valamint a tervezett építmény környezeti kapcsolatait.
- (4) Honos, táji- és termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú fajok alkalmazásával az általános mezőgazdasági terület övezetében mezővédő erdőszáv telepíthető.
- (5) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület **(Mko)** övezetébe jellemzően a táj és természetvédelmi, és ökológia hálózati szerepű részek tartoznak. Az övezetben a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.

Az övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- a) Épület és építmény elhelyezés lehetőségei (funkció alapján):
 - aa) lakóépület nem építhető
 - ab) gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással, továbbá lovassporttal (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
 - ac) mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.
- b) Beépítés részletes előírásai:
 - ba) A beépíthető telek nagysága min. 1 ha (10 000 m²)
 - bb) Beépítettség: max. 0,5%, de max. 300 m² alapterületű épület(ek) építhető(k) földszintes kialakítással.
 - bc) Építménymagasság: max. 6,5 m
 - bd) Beépítési mód: szabadonálló
 - be) Tetőforma, tetőanyag: 35-45° tetőhajlású nyeregtetős természetes anyagú és színezésű fedéssel (pl. cserép, nád).
 - bf) Épület színezése: fehér, vagy világos árnyalatú földszínnel.

- (6) A kertes mezőgazdasági területbe (**Mk**) a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (volt zártkerti területek) tartoznak

Az övezetek telkein telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el.

A kertes mezőgazdasági terület **Mk** övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- a) Lakóépület nem építhető akkor sem, ha ezt a telekméretnek lehetővé tennék. Az övezetben lévő tanyatelekre a tanya beépítésére vonatkozó előírások érvényesek.
 - b) Gazdasági épülettel beépíthető telek:
 - ba) Beépítettség: max. 3% (a telekterületre érvényes általános érvényű jogszabályok betartása mellett), de maximum egy 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető.
 - bb) Az övezetben az építménymagasság max. 4,5 m. A beépítési mód: oldalhatáros, a hagyományosan kialakult építési sávokhoz igazodó épület elhelyezéssel.
- (7) Birtokközpont kialakítása az egyéb övezeti előírások betartása mellett az alábbi táblázat szerint engedélyezhető:

2 500 m² fölötti földterület esetén		
1.	Birtokközpont beépíthetősége	40 %
2.	Teljes beépíthetőség	3 %

TANYA BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 13.§** (1) A szabályozási tervlapon a bővíthető beépítésű tanyákra vonatkozó jellel körülhatárolt területen belül a tanyák területeire a következő előírások vonatkoznak. Az előírás a 2013. január 1-i földhivatali nyilvántartás szerinti területnagyságra vonatkozik, az alábbi táblázatnak megfelelően:

1 500-3 000 m² tanyatelek esetén		
1.	Teljes beépíthetőség	5 %
2.	Lakóépület	5 %, de max. 90 m ²
3 000-6000 m² tanyatelek esetén		
3.	Teljes beépíthetőség	5 %
4.	Lakóépület	3 %, de max. 120 m ²
6 000-10 000 m² tanyatelek esetén		
5.	Teljes beépíthetőség	300 m ²
6.	Lakóépület	150 m ²
10 000 m² fölötti földterület esetén		
7.	Teljes beépíthetőség	3 %
8.	Lakóépület	1,5 %

- (2) A beépítés kizárólag a tanya művelésből kivont alrészletén, a teljes telek területére vonatkozóan történhet.
- (3) A beépítésre igénybe vehető területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshelyszolgáltató épület, kézműipari építmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő, valamint nem zavaró hatású, nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény építhető.

- (4) A beépítésre vonatkozó előírások:
- beépítési mód: szabadonálló
 - építménymagasság önálló lakóépületnél: max. 5,0 m
egyéb rendeltetésű épületnél: max. 7,5 m
- Az előírást meghaladó építménymagasság igénye esetén új épület csak a környezet színvonalához, építészeti hagyományaihoz igazodóan helyezhető el. Ennek érdekében az építési engedély benyújtását megelőzően a tervet tervtanácsra kell bocsátani, ahol be kell mutatni az építmény elhelyezésének módját, valamint a tervezett építmény környezeti kapcsolatait. Építési engedély csak jóváhagyó tervtanácsi vélemény szerint adható.
- tetőforma, tető anyaga: 30-45° közötti nyeregtető, cserépfedés.
Tetőforma, tetőanyag esetében való eltérési igény esetében az előírások megegyeznek az építménymagasságra vonatkozó eltérési igényre vonatkozó előírásokkal.
 - 300 m²-nél nagyobb beépített területű épület akkor sem építhető, ha ezt az előírások lehetővé teszik.
Az előírástól való eltérési igény esetében az előírások megegyeznek az építménymagasságra vonatkozó eltérési igényre vonatkozó előírásokkal.
- (5) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények a területen a beépíthetőség mértékéig engedélyezhetők.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

14.§ (1) A területbe

- az állandó és időszakos vízfolyások területe,
- az állóvizek területe,
- a közcélú nyílt csatornák területe

tartoznak.

- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:
- egyéni horgásztanyák nem építhetők,
 - az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZET (Kk)

15.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt övezet (Kk) általános előírások:

- A terület különleges célokat szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- A különleges beépítésre nem szánt övezetek fajtái:
 - idegenforgalom, szálláshely, konferenciaközpont, kulturális központ,
 - templom,
 - kastélykert,
 - sportpálya,
 - temető,
 - lovasszékhely,
 - régészeti park.

- (2) Az idegenforgalom, szálláshely, konferenciaközpont, kulturális központ övezetben elhelyezhetők: kereskedelmi szálláshely, konferenciák tartásához kapcsolódó építmények, kulturális építmény, valamint ezek kiegészítő építményei.

- (3) A templom övezetben elhelyezhetők: a templomhoz kapcsolódó kiegészítő építmények.
- (4) A kastélykert övezetben elhelyezhetők: a kastélykerthez kapcsolódó kiegészítő építmények. Az övezet zöldfelületeinek előzetes kerttörténet kutatáson alapuló parkrekonstrukciós terv szerinti rendezéséről a tulajdonosnak gondoskodni kell. Bármilyen építési munka csak a felmérési és rekonstrukciós terv elkészülte után lehetséges. Az építési munkálatok befejeztével a park helyreállítását a rekonstrukciós terv alapján kell elvégezni.
- (5) A sportpálya övezetben elhelyezhetők: sportolással összefüggő építmények, valamint ezek kiegészítő építményei.
- (6) A temető övezetben elhelyezhetők: a rendeltetéshez kapcsolódó építmények.
- (7) A lovas központ övezetben elhelyezhetők: lóistállók, lovaspályák, valamint a rendeltetéshez kapcsolódó egyéb építmények.
- (8) A régészeti park övezetben elhelyezhető: régészeti leletek bemutatását szolgáló építmények, a rendeltetéshez kapcsolódó egyéb építmények.
- (9) Különleges beépítésre nem szánt övezet **(Kk)** általános építési feltételek
- Újonnan épületek csak *szabadonálló* beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
 - Az övezetben az újonnan kialakítható építési telek legkisebb
 - mélysége 60 m;
 - szélessége 40;
 - Új építés esetén a gépjármű-elhelyezési igény a telekkel szomszédos közlekedési közterületeken külön önkormányzati rendelet szerinti mértékig figyelembe vehető.
- (10) Az övezetekre vonatkozóan az alábbi táblázat határozza meg az építés részletes feltételeit.

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
	Kk	K	K								
1.	1	K	K	Szabadon álló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult
		K	K								
idegenforgalom, szálláshely, konf. központ, kultúrközpont*											
2.	2	Kk	K	Szabadon álló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	Kialakult	Kialakult	Kialakult
		K	K								
templom*											
3.	3	Kk	Sz	Szabadon álló	2	4,5	10000	90	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
		4,5	10000								
kastélykert**											
4.	4	Kk	Sz	Szabadon álló	2	4,5	10000	50	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
		4,5	10000								
sportpálya*											
5.	5	Kk	Sz	Szabadon álló	2	6,5	10000	50	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
		6,5	10000								
temető**											
6.	Kk	Sz	2	Szabadon	2	6.5	10000	80	min.	min.	min.

Sorszám	A Övezeti jel			B Beépítési mód	C Beépítettség max. (%)	D Építmény-magasság max. (m)	E Kialakítható telekterület min. (m ²)	F Zöldfelület min. (%)	G Előkert (m)	H Oldalkert min (m)	I Hátsókert min.(m)
		6,5	10000						10 m	10 m	10 m
	lovak központ**										
7.	Kk	Sz	2	Szabadon álló	2	4,5	10000	80	min. 10 m	min. 10 m	min. 10 m
	7	4,5	10000								
	régészeti park**										

* Közművesítettség: részleges + közüzemi szennyvízcsatornázás

** Közművesítettség: részleges

BÁNYATELEK BEÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

16.§ Bányatelek területen elhelyezhetők a kitermelésre szolgáló építmények, valamint a szükséges kapcsolódó építmények.

ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

17.§ (1) Az országos és a helyi védelem alatt álló épületeket, művi értékeket a szabályozási terv jelöli.

(2) Az (1) pont szerinti helyi védettségű épületek, művi értékek a helyi védelmi rendeletnek és a szabályozási terven jelölt sorszámoknak megfelelően a 3. függelék táblázata szerintiek.

(3) A helyi védelem hatálya alá eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:

- meg kell őrizni a területre jellemző építményeket, kerítéseket és kapuformákat.
- új épület csak a környezet színvonalához, építészeti hagyományaihoz, illetve a helyi védelem alatt álló épületek karakteréhez igazodóan helyezhető el. Ennek érdekében az építési engedély benyújtását megelőzően a tervet tervtanácsra kell bocsátani, ahol be kell mutatni az építmény elhelyezésének módját, az épület homlokzatmagasságát, a tetőidom formáját, a tetőhéjalás szögét, a homlokzat formai megoldását, valamint a tervezett épület környezeti kapcsolatait. Az építési engedélyezési tervet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz véleményezésre be kell nyújtani.
- melléképület, építmény építése csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet és formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képéhez.
- védett épület homlokzati és tetőfelületi tömegformálását, anyaghasználatát, kéménykialakítását, ill. hagyományos külső nyílászárók homlokzati anyaghasználatát, homlokzati díszítését, nyílászáróinak jellegét felújítás során meg kell őrizni. Felújításkor, átépítéskor - amennyiben az épületen kedvezőtlen átalakítások történtek - az átalakításokat lehetőleg az eredeti állapot szerint, vagy korhű kialakítással kell megvalósítani. Helyileg védett épület építési engedélyezési tervét előzetesen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz véleményezésre be kell nyújtani.

- da) *védett épület anyaghasználatára vonatkozó előírások:* vakolt homlokzatfelület, helyi hagyományokhoz igazodó vakolatképzés, felületképzés, természetes színezésű cserépfedés, (korcolt horganylemez-fedés, csak 3,0 m építménymagasságot nem meghaladó melléképületek esetén)
 - db) *védett épület külső nyílászáróira vonatkozó előírások:* fa nyílászárókkal, korabeli építészethez igazodó nyílásméretekkal, osztásokkal, tagolással építendő.
- e) A temető területén a védett síremlékek védelmét lehetőség szerint biztosítani kell (feliratok megőrzése, restaurálása, sírhelyek zöldfelületének karbantartása), a temető rekonstrukciója során a védett síremlékeket a tervezés során figyelembe kell venni (úthálózat, burkolatok kialakítása, növénytelepítés).
- (4) A szabályozási tervlapon jelölt településkép-védelmi övezetben a területre meghatározott (építési) övezeti előírásokon kívül a következőket kell betartani:
- a) az övezetben újonnan létesülő közműveket és közmű műtárgyakat terepszint alatt kell megvalósítani,
 - b) külterületi beépítésre nem szánt terület övezetén új épület falfelülete fehér, vagy ennek átmenete a földszínek irányában, tetőfelületének színezése égetett agyag, vagy homok, ill. földszínű, a tető hajlásszöge 30°–45° közötti lehet,
 - c) az a)–b) pontoktól való eltérés igénye esetén a tervet tervtanácsra kell bocsátani, az engedélyezési terv benyújtása során a tervtanács rendelkezéseit be kell tartani.

ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKVÉDELEM

- 18.§** (1) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.
- (2) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében az építési engedélyezési terv részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.

KORLÁTOZÁSOK

- 19.§** (1) Beültetési kötelezettség (telken belüli zöldfelület) területén a telkeken a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítások végrehajtását új épület végleges használatba vételéig, illetve az abban foglalt kikötések teljesítéséig kell ellenőrizni.
- a) ha a beültetési kötelezettség a telek közterület felőli megközelítését elzárja, azon telkenként 1 darab, nagyobb közterületi hossz esetén 100 m-enként 1 db, legfeljebb 6,5 m szélességű nyiladék kialakítható, ahol burkolat építhető a telek megközelítéséhez.
 - b) a beültetési kötelezettségnél *(telken belüli zöldfelület)*
 - ba) fásítás esetén háromszintes növényállomány,

- bb) keretező fásítás (keretültetvény) esetén legalább 1 fasor (1 db/10 fm) és két cserjesor (10 db/10 fm) telepítendő.
- (2) A szabályozási terven kijelölt, telken belüli zöldfelületként fenntartandó területen terepszint alatti és feletti épületet, építményt elhelyezni – a közmű műtárgyak kivételével – nem szabad.
- (3) Mélyfekvésű vízállásos terület jellel korlátozott építési övezeten belül épület építése csak akkor engedélyezhető, ha annak földszinti padlószintje az épület előtti meglévő és tervezett utcaszintnél legalább 30 cm-rel magasabbra kerül, valamint a terepfelszín rendezése az épület használatba vételéig megtörténik.
- (4) A kunhalom védőterülete jellel ellátott védőterületen belül új épület építése nem engedélyezhető. A területen belül változtatás esetén csak gyeperősítés, legelő művelési ág alakítható ki.

III. fejezet

EGYES ELŐÍRÁSOK SAJÁTOS SZABÁLYAI

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

- 20.§** (1) A közutak számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül csak a közút építményei és berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (3) A 16 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 10-16 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken az utca karakterének megóvása mellett legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.
- (4) Gépkocsi tároló használatváltozása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.
- (5) A telken belül kijelölt kötelezően zöldfelületként tartandó területet (szabályozási terven ábrázolt) növényzettel fedetten kell tartani, terepszint alatti és feletti épületet, építményt elhelyezni nem szabad (közmű műtárgyak kivételével).

ÁLTALÁNOS KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

- 21.§** (1) A közüzemi közműhálózatok és közműépítmények építményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az érintett telken a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A közüzemi közműhálózatok:
- a vízellátás,
 - a szennyvízelvezetés,
 - csapadékvíz-elvezetés,
 - villamos energia,
 - a földgázellátás,
 - a kábel-TV és
 - a hírközlés

- (3) A közüzemi közműhálózatok előírás szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység végzése csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén lehetséges.
- (4) A földrészleten építési tevékenység miatt keletkező szennyvíz és csapadékvíz ártalommentes elhelyezését biztosítani kell.
- (5) A fejlesztési területek új utcáit és egyéb közterületeket összehangolt tereprendezési, közlekedési, közművesítési, és zöld-felületi (fásítási) tervek alapján kell kivitelezni.
- (6) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítését, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukcióját biztosítani kell.
- (7) A meglévő közművek kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

ÁGAZATONKÉNTI KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

Vízi közművek

- 22.§** (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatorna-hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembe helyezését követően lehet.
- (2) A szennyvíztelepen a technológiai folyamat elején a telepre érkező szennyvíz fogadását és a technológiai folyamat végén keletkező víztelenített szennyvíziszapot az elszállításáig zárt építményben, berendezésben kell fogadni-tárolni.
 - (3) A szennyvízcsatorna hálózat megépítését követően a belterületi beépített ingatlanokat be kell kötni a közcsatorna hálózatba.
 - (4) A csapadékvíz elvezető hálózat építése csak a többi közmű építésével egyidejűleg történhet, a csapadékvíz hálózat építése későbbi ütemre nem tolható el.

Energia közművek

- 23.§** (1) Új közvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (2) Az új beépítésre szánt, vezetékes földgázzal ellátandó telkeken a tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem telepíthetők. A berendezéseket a telkek előkertjében, az épületek alárendeltebb homlokzatára kell elhelyezni, vagy a kerítésekbe kell beépíteni.
 - (3) Földgáz bekötővezeték a telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Elektronikus hírközlés

- 24.§** (1) Műemléki környezet telkén, vagy helyi védettségű épület telkén önálló, vagy épületen elhelyezett antenna az épületben rejtetten elhelyezett kivételével nem építhető.
- (2) 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel építhető. Új mobil szolgáltató bejelentkezése esetén, amennyiben nem oldható meg az új berendezésnek a meglévő tornyokra szerelése, új antennatorony

elhelyezésénél az engedély kiadásának feltétele, hogy az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás megtörténjen.

A KÖZTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 25.§** (1) Közterületeken hirdető berendezés
- magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,
 - felülete nem lehet 3,0 m²-nél nagyobb.
- (2) A felület meghatározásánál az egymástól 3,0 m-nél nem tovább fekvő hirdető berendezések együttes felületét kell figyelembe venni.

A KERÍTÉSÉPÍTÉS SZABÁLYAI

- 26.§** (1) Beépítésre szánt területen legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 30 cm lehet.
- (2) Beépítésre nem szánt területen kerítésként
- a b) és c) bekezdésben meghatározottakat kivéve csak élősövény alkalmazható,
 - lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 30 cm lehet,
 - birtokközpont körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 30 cm lehet,

IV. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

27.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

28.§ E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagymágocs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Nagymágocs Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 11/2006. (IX. 15.) önkormányzati rendelete.

29.§ (1) A HÉSZ melléklete a szabályozási terv.

- (2) A HÉSZ függelékei:
1. függelék: Régészeti lelőhelyek által érintett telkek (hrsz. szerint)
 2. függelék: Műemlékek, műemléki környezet
 3. függelék: Helyi védettségű épületek
 4. függelék: Kivonatatos növényjegyzék

Atkrái Krisztián s.k.
polgármester

Varga Ilona s.k.
jegyző

Kihirdetve: 2013. május 23.
A kiadmány hitelül:
Nagymágocs, 2013. május 23.

Varga Ilona jegyző

Szabályozási terv

Átnézeti vázlat	M = 1:45000
Jelmagyarázat	
Belterületi tervlapok	M = 1:4000
B-1 B-2	
B-3 B-4	
Külterületi tervlapok	M = 1:8000
K-A4	
K-B3 K-B4	
K-C3 K-C4 K-C5	
K-D2 K-D3 K-D4 K-D5	
K-E1 K-E2 K-E3 K-E4 K-E5	
K-F1 K-F2 K-F3 K-F4 K-F5 K-F6	
K-G3 K-G4 K-G5	

1. függelék a 8/2013. (V. 23.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek által érintett telkek (hrsz. szerint)

Nagymágocs település területén ismert régészeti lelőhelyek

<u>Lelőhely</u>	
<u>Helyrajzi szám</u>	
1. Lenin út 13. (Szentesi utca), KÖH 33520 1019, 1020, 1026	06/22, 06/19, 0109/1 9. Mágocsi-rész VII., KÖH 17936 06./19,20
2. László-telek, KÖH 17919 072/3,8	10. Mágocsi-rész VIII., KÖH 17940 04./6,7
3. Mágocsi-rész, KÖH 17939 0103, 0100/2út, 06/31-37, 099/2	11. Temető-sor, KÖH 17941 0542/29,35
4. Mágocsi-rész II., KÖH 17938 06./19	12. Temető-sor II., KÖH 17942 0542/28
5. Mágocsi-rész III., KÖH 17937 06./19., 988	13. Temető-sor III., KÖH 17943 0541, 804-807, 817
6. Mágocsi-rész IV., KÖH 17933 06/47-72, 06/67út, 1019, 988út, 989, 987, 986, 02/2, 02/6, 0100/2út, 0103	14. Újtelepi-rész, KÖH 17932 028/3
7. Mágocsi-rész V., KÖH 17934 06/20-28	15. Mágocsi-oldal, KÖH 17944 0432/27
8. Mágocsi-rész VI., KÖH 17935	16. Mágocsi-oldal II., KÖH 17950 0436/41
	17. Mágocsi-oldal III., KÖH 17951

- 0432/41
18. Mágocsi-oldal IV., KÖH 17945
0432/28
19. Mágocsi-oldal V., KÖH 17946
0432/51-52
20. Mágocsi-oldal VI., KÖH 17947
0442/42, 0443
21. Mágocsi-oldal VII., KÖH 17948
0432/52
22. Mágocsi-oldal VIII., KÖH 17949
0432/44,53,54
23. Ó-Tompa-hát, KÖH 17926
035/6
24. Ó-Tompa-hát II., KÖH 17927
035/6
25. Ó-Tompa-hát III., KÖH 17928
035/6
26. Ó-Tompa-hát IV., KÖH 17929
035/4,5
27. Ó-Tompa-hát V. KÖH 17930
035/4-5
28. Mágocsi-oldal-dűlő KÖH 17989
0420/33-34
29. Mágocsi-oldal-dűlő II. KÖH 17996
0420/26,28,44,51
30. Mágocsi-oldal-dűlő III. KÖH 17990
0420/51
31. Mágocsi-oldal-dűlő IV. KÖH 17991
0420/51
32. Mágocsi-oldal-dűlő V. KÖH 17992
0420/43-44
33. Mágocsi-oldal-dűlő VI., KÖH 17993
0420/26,43,44
34. Mágocsi-oldal-dűlő VII., KÖH 17994
0420/40-42
35. Mágocsi-oldal-dűlő VIII., KÖH 17995
0420/30
36. Mágocsi-oldal-dűlő IX., KÖH 17987
0411/48-50
37. Mágocsi-oldal-dűlő X., KÖH 17988
0411/46-47
38. Apró-halmi-dűlő, KÖH 17973
0411/36
39. Apró-halmi-dűlő II., KÖH 17974
0411/35-36
40. Apró-halmi-dűlő III., KÖH 17975
- 0411/58
41. Apró-halmi-dűlő IV., KÖH 17976
0411/58
42. Boros-széki-dűlő, KÖH 17977
0411/64
43. Boros-széki-dűlő II., KÖH 17978
0411/64
44. Boros-széki-dűlő III., KÖH 17979
0411/64
45. Apró-halmi-dűlő V., KÖH 18005
0414/29
46. Apró-halmi-dűlő VI., KÖH 18006
0414/29
47. Apró-halmi-dűlő VII., KÖH 18007
0414/29
48. Boros-széki-dűlő IV., KÖH 18008
0414/36
49. Boros-széki-dűlő V., KÖH 18009
0414/36
50. Boros-széki-dűlő VI., KÖH 18010
0414/36
51. Apró-halmi-dűlő VIII., KÖH 18011
0414/29
52. Boros-széki-dűlő VII., KÖH 17980
0411/61-62
53. Boros-széki-dűlő VIII., KÖH 17981
0411/63
54. Apró-halmi-dűlő IX., KÖH 17982
0411/63
55. Boros-széki-dűlő IX., KÖH 18018
0411/63
56. Mágocsi-oldal X., KÖH 18019
0411/62-63
57. Mágocsi-oldal IX., KÖH 17955
0440/18
58. Apró-halmi-dűlő XIV., KÖH 18020
0440/18
59. Mágocsi-oldal XI., KÖH 17956
0442/61
60. Mágocsi-oldal XII., KÖH 17957
0442/61
61. Mágocsi-oldal XIII., KÖH 17954
0440/18
62. Mágocsi-oldal XIV., KÖH 17953
0442/12,13,26,43,44,49
63. Mágocsi-oldal XV., KÖH 17958

0442/61

64. Mágocsi-oldal XVI., KÖH 17959
0442/38
65. Mágocsi-oldal XVII., KÖH 17960
0442/38
66. Mágocsi-oldal XVIII., KÖH 17961
0442/38-41, 0442/45, 0441/5
67. Mágocsi-oldal XIX. , KÖH 17962
0442/45-46
68. Mágocs-oldali-dűlő XI., KÖH 17972
0401/16,17
69. Nagymágocs-határa, KÖH 17969
0401/31
70. Szendrei-földek, KÖH 17970
0385/5
71. Mágocs-oldali-dűlő XII., KÖH 17968
0401/11
72. Apró-halmi-dűlő X., KÖH 17985
0411/37,50
73. Apró-halmi-dűlő XI., KÖH 17983
0411/50
74. Apró-halmi-dűlő XII., KÖH 17984
0411/50
75. Apró-halmi-dűlő XIII., KÖH 18004
0411/50-51
76. Mágocsi-oldal-dűlő XIII., KÖH 18003
0420/40
77. Apró-halmi-dűlő XIV., KÖH 18021
0414/29
78. Apró-halmi-dűlő XV., KÖH 18022
0414/29, 0420/27, 0417/2út
79. Mágocsi-oldal-dűlő XIV., KÖH 17997
0420/28,32,46,47
80. Mágocsi-oldal-dűlő XV., KÖH 17998
0420/27
81. Mágocsi-oldal-dűlő XVI., KÖH 17999
0420/27,28
82. Mágocsi-oldal-dűlő XVII., KÖH 18000
0420/26
83. Mágocsi-oldal-dűlő XVIII., KÖH 18001
0420/26
84. Mágocsi-oldal-dűlő XIX., KÖH 18002
0420/26,40
85. Mágocsi-oldal XX., KÖH 17952
0432/6, 38-43
86. Ó-Tompa-hát VI., KÖH 17920

046/16

87. Ó-Tompa-hát VII., KÖH 17931
046/16
88. Ó-Tompa-hát VIII., KÖH 17924
038/43
89. Ó-Tompa-hát IX., KÖH 17925
038/46
90. Vas-dűlő , KÖH 17921
094/8-9, 093út, 092/11,30,54-61, 096/1út, 097
91. Vas-dűlő II., KÖH 17922
092/10-11
92. Vas-dűlő III., KÖH 17923
094/12-13
93. Vas-dűlő IV., KÖH 17918
094/31-32
94. László-telek, KÖH 17916
072/8
95. László-telek II., KÖH
077/8
96. Nagymágocs határa II., KÖH 17971
0329/8-10
97. Ótompahát, KÖH 18012
092/11,22,23
98. Ótompahát II., KÖH 18013
038/5,26-27, 014, 092/16, 094/5
99. Temetőtábla, KÖH 18014
099/19
100. Kastély, KÖH 17963
1029
101. Sporttelep, KÖH 18015
746
102. Pap-tanya, KÖH 17965
0331/4
103. Bojár-telek, KÖH 17966
0329/11
104. Szendrei-major, Hütőtó, KÖH 17967
0371/30
105. Balog-tanya, KÖH 17986
0411/37
106. Köpe S. tanyája, KÖH 34478
1655, 1662, 1667-1675, 1677-1681
107. Radványi-tanya., 34592
0343/27-29, 0348, 1662, 1644-1647, 1660, 1661/1,2
108. Kis-Nádas-halom, KÖH 56388
0256/42,47
109. Tompa-halom, KÖH 56765

028/3

110. Mágocs-ér partja, Gunyhó-telek, KÖH 58042
0142/1

111. Lászlótelek, Fábán-tanya, KÖH 17753
072/8

112. Lajosszállás I., KÖH 76547
0186/11-13, 0186/16, 0187

113. Lajosszállás II., KÖH 76549
0194/9,18

114. Zoltán téri földek, KÖH 76551
0306/12,14

115. Lajosszállás IV., KÖH 76553
0196/3

116. Lajosszállás VI., KÖH 76555
0199/52

117. Lajosszállás VII., KÖH 76557
1602, 1614-1619, 1637-1641

118. Egyesült Tsz. XI., KÖH 76565
0329/32-37

119. Lajosszállás, Dallos tábla XII., KÖH 76567
0184/26-27, 0185, 0256/30

120. Lajosszállás, Dallos tábla XIII., KÖH 76569
0184/23-25

121. Dallos tábla XIV., KÖH 76571
0184/14,32

122. Mágocsi rész XV., KÖH 76573
099/3-17, 0100/1út, 06/2-9,11-19

123. Lajosszállás XVI., KÖH 76575
0107/1,3,4, 0111/1, 0108

124. Pap-tanya, KÖH 76577
0109/1, 0111/1

125. Mágocsi-dűlő, KÖH 76579
0329/25-30, 0332út

126. Lajosszállás XVII., KÖH 76581
0343/12-15

127. Lajosszállás XVIII., KÖH 76583
0343/10-15

128. Lajosszállás III. (Tóth-tábla), KÖH 76585
0194/9

129. Lajosszállás V., KÖH 76587
0196/3

130. Lajosszállás VIII., KÖH 76589
0199/52

132. Lászlótelek, Kórógypart, KÖH 17754
068/1

133. Vermes-halom II., KÖH 56774

068/1

134. Derekegyház – Lászlótelek, Mágori-tanya,
KÖH 17755, 065/20, 066, 068/1

135. Derekegyház - Lászlótelek, Csikós-tanya,
KÖH 17752, 065/2,20, 066, 068/1,

2. függelék a 8./2013. (V. 23.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek, műemléki környezet

törzsszám	azonosító	védelem státusza	védelem fajtája	védelem	település	cím	név
10819	14077	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	Szentesi u. 2.	barokk kerti szobor
10819	14080	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	-	csónakház
11521	17501	Műemléki védelem	Műemlék	2011	Nagymágocs	Szentesi út 11.	egykori Károlyi-uradalom tisztartói háza
11521	18548	Műemléki védelem	Műemléki környezet	2011	Nagymágocs		egykori Károlyi-uradalom tisztartói háza, uradalomközpontba vezető utat szegélyező kettős fasor műemléki környezete
10819	14079	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	Szentesi u. 2.	figurális nagy szökőkút szobrokkal
10819	14076	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	-	gloriette
10819	14081	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	-	kapusház
10819	12488	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	Szentesi u. 2.	Károlyi-kastély melléképületei (istálló)
10819	12489	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	Szentesi u. 2.	Károlyi-kastély parkja
9057	3427	Műemléki védelem	Műemlék	1979	Nagymágocs	Szentesi út 9.	Magtárépület
10819	12491	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	Szentesi u. 2.	r.k. templom
10819	14078	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	-	szökőkutak
11522	17804	Műemléki védelem	Műemlék	2011	Nagymágocs	Szentesi út 11.	uradalomközpontba vezető út vonala és szegélyező kettős fasor
10819	3426	Műemléki védelem	Műemlék	1992	Nagymágocs	Szentesi u. 2.	volt Károlyi-kastély

3. függelék a 8/2013. (V. 23.) önkormányzati rendelethez

Helyi védettségű épületek

sorszám:	Utca, házszám:	Hrsz.:	Jelenlegi funkció:
1.	Mátyás király u. 16.	720/1	Evangélikus templom
2.	Szentesi u. 39.	873	Gyógyszertár
3.	Kossuth Lajos u. 54.	341	Gondozási központ
4.	Temető (1949 előtti sírok)	04/2	Régi síremlékek
5.	Petőfi Sándor u. 30.	630/1	Régi lakóház
6.	Petőfi Sándor u. 46.	334	Régi lakóház
7.	Szentesi u. 13.	986	Plébánia (rég lakóház)
8.	(Szendrei major)	0375/9	magtár

4. függelék a 8/2013. (V. 23.) önkormányzati rendelethez

Kivonatos növényjegyzék

a) A beültetési kötelezettség esetén telepítésre ajánlott fa és cserje fajok listája

- kocsányos tölgy (*Quercus robur* L.),
- magyar kőris (*Fraxinus pannonica*),
- szürke és fehérynár (*Populus canescens*, *P. alba*),
- vadkörte (*Pyrus pyraeaster*),
- vadalma (*Malus* sp.),
- mezei szil (*Ulmus minor*),
- tatárjuhar (*Acer tataricum*),
- egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*),
- fagyal (*Ligustrum vulgare*),
- vadrózsa (*Rosa canina*),
- kökény (*Prunus spinosa*).

b) A beültetési kötelezettség esetén telepítésre nem ajánlott, adventív fajok listája

- akác (*Robinia pseudo-acacia*)
- amerikai kőris (*Fraxinus americana*)
- bálványfa (*Ailanthus altissima*)
- gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
- kései meggy (*Prunus serotina*)
- zöld juhar (*Acer negundo*)