

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Homokszentgyörgy Község Önkormányzata Képviselőtestületének

7./2002./VIII.27/ sz. rendelete

### Homokszentgyörgy község helyi építési szabályozásáról (egységes szerkezetben)

*Homokszentgyörgy Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) c); továbbá a 2.§. (10) és (19) bekezdéseinek felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:*

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1.§.

#### A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, a CIVITAS BT által készített 11/2001 tervszámú kül- és belterületi szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó. A szabályozási terv az SZ-M/1 terv, SZ-M/2 terv alapján módosul.<sup>1</sup>
- (2) Jelen rendelet hatálya Homokszentgyörgy község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges; kivéve az irányadó jeleket, (buszmegálló, régészeti terület határa, helyi művi érték) melynek megváltoztatása az övezetre vonatkozó szabályok keretein belül lehetséges.
- (4) Jelen rendelet alkalmazása során minden országos érvényű jogszabály előírása betartandó.
- (5) A község beépítésre szánt területein, illetve belterületein új épület építésre és meglévő épület rendeltetésének változtatására a vonatkozó törvény (lásd: függelék) előírása alapján kerülhet sor.<sup>2</sup>

### 2.§.

#### Az építésre vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni csak:
  - közvetlen út-kapcsolattal rendelkező,
  - hálózati elektromos energiával ellátott,
  - közmű-hálózati vezetékes ivóvízzel ellátott,
  - vízzáróan kialakított zárt szennyvíztárolóval vagy szennyvízcsatornába bekötött telken lehet.
- (2) Hatálytalan 2011. április 29-től.
- (3) Új épület építése csak az OTÉK 42.§-ában meghatározott gépjármű-várakozó- és tároló-helyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül, vagy - a közterület kezelője és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása esetén - az ingatlantól mért 200 m távolságon belül közterületen kell kialakítani.
- (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.

### 3.§.

#### Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

<sup>1</sup> Módosította a 7/2007.(VIII.28.) számú és a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2007. augusztus 28-tól, illetve 2011. április 29-től.

<sup>2</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től.



- (1) Beépítésre szánt területen épületet elhelyezni csak a szabályozási terven jelölt építési határvonalon belül lehet.
- (2) Falusias lakóterületen új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület utcai homlok-falát a közterület felőli építési határvonalra kell helyezni.
- (3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület egyik határoló falát – az utcában kialakult rendnek megfelelő, új utca esetén a kedvező tájolási követelménynek megfelelő telekhatárra, vagy attól 1 m széles sávon belülre kell helyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetén 20 m-nél szélesebb telken az épületek szabadonállóan is elhelyezhetők, ha a szomszédos telek szabványos beépíthetőségét ezáltal nem korlátozzák.
- (5) A szabadon-álló és ikerházas beépítéseknel az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.  
A kialakult oldalhatáros beépített területeken 14-m-nél keskenyebb telekszélességnél az építmények közötti legkisebb távolsági méretek- maximum 4,5 m építménymagasság mellett – legfeljebb 4 m-ig történő csökkentése akkor lehetséges, ha az épületek külső tételhatároló szerkezetét, tetőhéjjazatát és párkányzatát az I-III. tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű és A1, vagy A2 osztályú anyagból készítik, valamint a szemben álló homlokzatok egyikén sincs 0,36 m<sup>2</sup> – nél nagyobb felületű nyílászáró kialakítva. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzat nyílásnélküli tűzfalként kerül kialakításra.<sup>3</sup>
- (6) Hátsókert mélységét a szabályozási terven jelölt hátsó építési határvonal szerint kell megállapítani; ennek hiányában legalább 6 m.

#### 4.§.

#### Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Ipari-gazdasági területen kívül elhelyezett minden épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. Az épületeken alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserép, pikkelyfedés-jellegű fémlemez- vagy bitumenes zsindely-héjazat.
- (2) Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők. Pincét csak úgy szabad elhelyezni, hogy az a szomszédos ingatlanok beépíthetőségi (alapozási) feltételeit ne rontsa.
- (3) A tervezési területen csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m<sup>2</sup> reklám-felülettel.
- (4) A tervezési területen 20 m-nél magasabb építmény, műtárgy építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálat és látványterv mellékelendő.
- (5) A technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták maximális építmény magassága 30 m.<sup>4</sup>

#### 5.§.

#### Kialakult telekállapotokra és épületekre vonatkozó előírások

- (1) Az ingatlan-nyilvántartás szerint házhelynek minősülő, jelen rendelet jóváhagyása előtt kialakított, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező telek is az épület-elhelyezésre vonatkozó egyéb előírások betartása esetén beépíthető.
- (2) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépítettség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (3) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.
- (4) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de nem bővíthető.
- (5) Építési határvonallal érintett (átszelt) épületnek a tervezett elő- vagy oldalkertbe eső része indokolt esetben felújítható és bővíthető, e területreszen azonban új épület nem építhető.

#### 6.§.

#### Általános földtani és talajvédelmi követelmények

<sup>3</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től.

<sup>4</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től.



- (1) Az alábbi esetekben az illetékes földtani hatóságot az eljárásba be kell vonni:
- négy beépített szintnél magasabb, 7,0 m-nél nagyobb fesztávolságú tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
  - 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél,
  - 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés ( feltöltés, bevágás ) esetén,
  - meredek, csúszás vagy omlás veszélyes területek beépítésénél,
  - és minden olyan esetben, amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.<sup>5</sup>
- (2) Az illetékes földtani hatóság megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a memőkeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.<sup>6</sup>
- (3) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
- (4) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – az illetékes földtani hatóság hozzájárulása szükséges.<sup>7</sup>

## 7.§.

### A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A tervezési területen keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) Állati tetemeket a községi dögkútban kell elhelyezni.
- (3) A tervezési területen keletkező szennyvizet vízzáróan kialakított zárt szennyvíz-tárolóban kell gyűjteni.
- (4) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében kockázatos anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.
- (5) A mező- és kertgazdasági hulladékok, továbbá kommunális hulladékok nyílt téri égetése tilos.
- (6) A tervezési területen megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintek:

|                                                                | Nappal | Éjjel |
|----------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Közlekedésből származó zaj (főutak mentén)                     | 60     | 50    |
| Közlekedésből származó zaj (kiszolgáló utak mentén)            | 55     | 45    |
| Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből származó zaj: | 50     | 40    |

- (7) A háztáji állattartás feltételeit helyi állattartási rendeletben kell szabályozni.
- (8) Meglévő nagyüzemi állattartó telepen (József-major, 0220/2; illetve Dénes-major, 0400 hrsz.) a működés feltétele az elérhető legjobb technika alkalmazása.
- (9) A település környezetvédelmét és településtisztaságát érintő egyes kérdésekkel kapcsolatban a 11/2000. (IX. 18.) sz. önkormányzati rendelet betartandó.
- (10) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b./ megelőzze a környezetszennyezést
  - c./ kizárja a környezetkárosítást
- A vonatkozó kormányrendelet hatálya alá tartozó létesítmények és tevékenység körében környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. (Lásd: „Függelék”)
- (11) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyező anyag-kibocsátása területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó kormányrendelet alapján az általános és ökológiailag sérülékeny területre vonatkozó határértékek az érvényesek. (Lásd: „Függelék”)
- (12) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető. A szabályozás a szabályozási terven lehatárolt (Lásd: „Függelék”) területekre terjed ki.

<sup>5</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től

<sup>6</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től

<sup>7</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től



(13) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet – és természetkimélő módszerek alkalmazásával történhet, a vonatkozó korm. rend.-nek a környezeti hatásvizsgálatról szóló előírásainak a betartásával. (Lásd : „Függelék”)

Természetvédelmi területen az illetékes szakhatósági hozzájárulásával történhet a termőföld más célú hasznosítása, művelés alóli kivonása.

(14) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak honos fajokból történhet. Figyelembe kell venni a vonatkozó korm. rend. környezet hatásvizsgálatról szóló előírásait és a honos fajok telepítésére vonatkozó rendeletet. (Lásd: „Függelék”)

(15) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el. A vonatkozó korm. rendeletben (Lásd: „Függelék”) meghatározott létesítmények körébe tartozó tervezett létesítményekről környezeti hatásvizsgálat szükséges.

(16) A termőföldről szóló vonatkozó törvény alapján (Lásd: „Függelék”) az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt ( mocsár, láp, rét, legelő ) meg kell őrizni.<sup>8</sup>

## **II. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **8.§.**

##### **Lf övezeti jelű falusias lakóterületek szabályozása**

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,4.
- (2) Az övezet telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 16 m
  - mélység: 50 m
  - terület: 900 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített terület. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m.
- (7) A területen haszonállat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges.

#### **9.§.**

##### **Lf<sub>1</sub> övezeti jelű falusias lakóterületek szabályozása**

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,5.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Legfeljebb négylakásos lakóépületek,
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:

<sup>8</sup> A 7.§.(10) – (16) bekezdéseit a 3/2011.(III.29.) rendelet iktatta be, hatályos 2011. április 29-től.

- szélesség: 16 m
- mélység: 40 m
- terület: 700 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített terület. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: ikerházas.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m.
- (7) A területen haszonállat-tartás a helyi állattartási rendeletben szabályozott módon lehetséges.

#### **10.§.**

##### **Lf<sub>2</sub> övezeti jelű falusias lakóterületek szabályozása**

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,3.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 15 fh.)
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 18 m
  - mélység: 100 m
  - terület: 2000 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített terület. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: oldalhatáron álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 m.
- (7) A területen haszonállat-tartás a helyi állattartási rendeletben szabályozott módon lehetséges.

#### **11.§.**

##### **Lk övezeti jelű kisvárosias lakóterületek szabályozása**

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Lakóépület,
  - Igazgatási épület,
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - Gépjárműtároló,
  - Sportépítmény.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 20 m
  - mélység: 40 m
  - terület: 800 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 25 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: a tömbre készítendő elvi építési engedélyterv szerint.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

#### **12.§.**

##### **Vt övezeti jelű településközponti egyes területek szabályozása**



- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Lakóépület (legfeljebb 4 lakás),
  - Igazgatási épület,
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - Gépjárműtároló,
  - Sportépítmény.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 20 m
  - mélység: 35 m
  - terület: 700 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m. Különösen indokolt esetben (pl: templom) a településképi vizsgálattal és látványtervvel az építmény magasság legfeljebb 14 m lehet.<sup>9</sup>
- (7) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

### 13.§.

#### Gip övezeti jelű ipari gazdasági területek szabályozása

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Gazdasági építmény, mezőgazdasági üzemi építmény,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 50 m
  - mélység: 60 m
  - terület: 3000 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó. A Gip 1 ép.övezet megengedett legnagyobb beépítettsége 50%, minimális telek terület 3,0 ha.<sup>10</sup>
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.

### 14.§.

#### Gk övezeti jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek szabályozása

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 1,0.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Nem jelentős zavaró hatású gazdasági építmény,
  - A tulajdonos, a használó és a személyzet céljára szolgáló lakások,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Gépjárműtároló.
- (3) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
  - szélesség: 30 m
  - mélység: 60 m
  - terület: 2000 m<sup>2</sup>
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 20 %-a fenntartandó.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 8 m.

<sup>9</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től

<sup>10</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től

### **15.§.**

(Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től)

### **16.§.**

(Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től)

### **17.§.**

#### **Kh övezeti jelű különleges (szennyvíztisztító) területek szabályozása**

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,2.
- (2) Az övezet területén csak a szennyvíztisztító üzem vízjogi engedélyezési tervében szereplő építmények és műtárgyak, valamint a községi dőkgút helyezhetők el.
- (3) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %.
- (4) Beépítési mód: szabadon álló.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m.
- (6) A terület bekerítendő.

### **17/A.§.<sup>11</sup>**

#### **Kh1 Övezeti jelű különleges (hulladékudvar) terület szabályozása**

- (1) Az övezet területén a rendszeres hulladékgyűjtő járatok üzemeltetésével nem megoldható hulladékok tárolására, válogatására szükséges építmények, a tulajdonos, személyzet részére szociális helységek és részükre kivételesen lakások elhelyezésére kerülhet sor.
- (2) A beépítési mód szabadon álló, legnagyobb beépítettség 30%, a telek nem osztható, építmény magasság 6,0 m, amely nem vonatkozik a technológia jellegű építményekre, zöldfelület minimuma 40%. A szomszédos 171/2 hrsz-ú ingatlan felé 10 m-es beültetési kötelezettség előírt. Előkert minimum 3,0 m. hátsókert OTÉK előírás szerint.
- (3) A területen végzett tevékenységnek a lakóterületekre vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak meg kell felelnie.
- (4) Az engedélyezési eljárásban a környezetvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
- (5) A csapadékvíz zárt csatornába kell elvezetni.

## **III. FEJEZET**

### **NEM BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **18.§.**

#### **KÖu övezeti jelű közlekedési területek szabályozása**

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok,
  - Utcafásítás,
  - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
  - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
  - Forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések.
- (2) A közutak szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tünteti fel. Kiszolgáló utak szabályozási szélessége legalább 12 m; azonban ötnél kevesebb ingatlan megközelítésére szolgáló út szabályozási szélessége indokolt esetben legalább 6 m-re, 150 m-nél nem hosszabb út esetén legalább 4 m-re csökkenthető, amennyiben a szükséges közművek elhelyezhetősége és a csapadékvíz-elvezetés megoldható.
- (3) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkárelhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.

<sup>11</sup> Módosította a 7/2007.(VIII.28.) számú rendelet, hatályos 2007. augusztus 28-tól



## **19.§.**

### **Z övezeti jelű zöldterületek szabályozása**

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Növényzet, sétányok,
  - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
  - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
  - Sport- és szabadidő-létesítmények,
  - Vendéglátó, és a terület fenntartásához szükséges épületek.
- (2) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 90 %-a fenntartandó.
- (3) Beépítési mód: szabadonálló.
- (4) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 m.
- (5) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

## **19/A.§.**

### **Kt övezeti jelű különleges (temető) területek szabályozása**

- (1) Az övezet tömbjein megengedett szintterület-sűrűség: 0,01.
- (2) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Sírok, urnasírok, kripták,
  - Ravatalozó, halottasház,
  - Egyházi épület,
  - A temető működéséhez szükséges gazdasági és szociális épület.
- (3) Új temetkezési helyek kialakítása csak parcellázási terv alapján lehetséges.
- (4) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.
- (5) Beépítési mód: szabadon álló.
- (6) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 m, egyházi épület esetén 10 m.
- (7) A terület bekerítendő, a kerítés mentén védő zöldsáv telepítendő.

## **19/B.§.**

### **Kt<sub>1</sub> övezeti jelű különleges (kegyeleti park) területek szabályozása**

- (1) Az övezet területe parkosítandó, a területen síremlékek, keresztek, emlékművek helyezhetők el.
- (2) A terület élősvénnyel bekerítendő.

## **20.§.**

### **V övezeti jelű egyéb területek szabályozása**

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Vízkárelhárítást szolgáló építmények,
  - A sporthorgászást szolgáló közösségi építmények.
- (2) A területen minden tevékenység csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.

## **21.§.**

### **V<sub>0</sub> övezeti jelű egyéb (védett) területek szabályozása**

- (1) Az övezet területén a kialakult természetközeli állapotok megőrizendők.
- (2) A területen minden tevékenység csak a vízügyi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.

## **22.§.**

### **V<sub>1</sub> övezeti jelű egyéb területek szabályozása**

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Vízbeszerezést, ivóvíz-kezelést és tárolást szolgáló építmények.
- (2) A területen minden tevékenység csak a vízügyi hatóság és a terület kezelőjének hozzájárulásával végezhető.



- (3) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén növényzet (élősövény) telepítendő.

### **23.§.**

#### **E övezeti jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületek szabályozása**

- (1) A területen – az erdőgazdálkodásra vonatkozó jogszabályok előírásainak betartása mellett - 10 ha területnél nagyobb földrészleten az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és a vad-gazdálkodást kiszolgáló, legfeljebb 5 m építmény-magasságú, tájba illő épületek helyezhetők el, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével.

### **24.§.**

#### **E<sub>1</sub> övezeti jelű védő-erdőterület szabályozása**

- (1) Az övezet területén épületek nem helyezhetők el.  
(2) A területen a szomszédos lakóterületek védelme érdekében sűrű, többszintes növényzet telepítendő.  
(3) A növényzettelépítés és fenntartás a környezetterhelést okozó üzem tulajdonosának kötelessége.  
(4) A tervezett véderdők kialakítása (E1) zöldfelület rendezésére jogosult szakági tervező által készített szabványos terep-zöldfelület rendezési kertészeti tervek alapján háromszintes (honos előnevelt fafajok képezte Lásd: „Függelék”) növényállapot telepítésével a véderdők kialakításának a tervezett létesítmények használatába vételi eljárásának megkezdéséig meg kell valósulnia.<sup>12</sup>

### **25.§.**

#### **E<sub>n</sub> övezeti jelű védett erdőterület szabályozása**

- (1) A területen épület nem helyezhető el.<sup>13</sup>

### **26.§.**

#### **M övezeti jelű mezőgazdasági terület szabályozása**

- (2) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok, valamint az OTÉK 29. §. előírásainak betartása mellett folytatható.  
(3) Épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni. Úttól legalább 10 m előkert-mélység biztosítandó.  
(4) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 5 m.

### **27.§.**

#### **M<sub>1</sub> övezeti jelű mezőgazdasági kert terület szabályozása**

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok, valamint az OTÉK 29. §. előírásainak betartása mellett folytatható.  
(2) Telekalakítás esetén legalább 1000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 12 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki, illetve építhető be.  
(3) A területen csak mezőgazdasági rendeltetésű, legfeljebb 4 m építmény-magasságú épület helyezhető el legfeljebb 3%-os beépítettséggel, egy telken azonban legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépített területtel.  
(4) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó.  
(5) A területen pince és kertészeti építmény (üvegház és fóliasátor) elhelyezhető.  
(6) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

### **28.§.**

#### **M<sub>2</sub> övezeti jelű mezőgazdasági kert terület szabályozása**

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok, valamint az OTÉK 29. §. előírásainak betartása mellett folytatható.  
(2) A területen legfeljebb 3,5 m építmény-magasságú mezőgazdasági rendeltetésű épület helyezhető el legfeljebb 3%-os beépítettséggel, egy telken azonban legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépített területtel.  
(3) Telekalakítás esetén legalább 1500 m<sup>2</sup> területű, és legalább 14 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.  
(4) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó.  
(5) A területen pince és kertészeti építmény (üvegház és fóliasátor) elhelyezhető.  
(6) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

<sup>12</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től

<sup>13</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től

#### **IV. FEJEZET**

##### **KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA**

###### **29.§.**

###### **Belterületi határ megállapítása**

- (1) A község belterületi határvonala csak a szabályozási tervlapon jelölt módon változtatható meg.

###### **30.§.**

###### **Védőtávolságok szabályozása**

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén történő épület-elhelyezéseknél az MSZ 151/5 szabványban előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén az OTÉK 36.§. (6) bekezdésében előírt 50 m védőtávolság betartandó.
- (3) Természeti területen vízfolyások, tavak partvonalától mért 50 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A vonatkozó kormányrendelet (lásd: Függelék) értelmében a meglévő 0220/2 hrsz-ú József-major és a község kialakult lakóterületei között a védőtávolság a közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok, valamint a település jegyzője szakhatósági állásfoglalása alapján egyedi eljárásban ennél kisebb értéket is engedélyezhet. A 085 hrsz-ú János-major és 0400 hrsz-ú Dénes-major körüli 500 m-es védőtávolság irányadó jellegű.<sup>14</sup>
- (5) A községi szennyvíztelep és dögkút körül 500 m védőtávolság betartandó.

###### **31.§.**

###### **Az épített környezet védelmének szabályozása**

- (1) A régészeti emlékek védelmével kapcsolatban az 1997. évi CXL. törvény előírásai betartandók.
- (2) Műemléki védettségű ingatlan területén minden építéssel, környezetalakítással, növényzet-telepítéssel és megszüntetéssel járó tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével végezhető.
- (3) Műemléki környezet területén minden építési engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a műemlékvédelmi hatóságot.

#### **V. FEJEZET**

##### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

###### **32.§.**

###### **Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

*Homokszentgyörgy, 2002. augusztus 23.*

*Kulesár Szilveszter sk.*  
polgármester

*Balogh Józsefné sk.*  
jegyző

<sup>14</sup> Módosította a 3/2011.(III.29.) számú rendelet, hatályos 2011. április 29-től



Függelék:

*A rendelethez hivatkozott, a jóváhagyáskor hatályos törvények és rendeletek jegyzéke*

- 1.§.(5) – 2001. évi LXXXVIII tv.
- 7.§.(10) – 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet
- 7.§.(11) – 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet
- 7.§.(12) – 1996. évi LIII. Törvény 4.§.(b) és 15.§.(1) bekezdés
- 7.§.(13) - 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet
- 7.§.(14) - 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet és 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet
- 7.§.(15) - 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet
- 7.§.(16) – 1994. évi LV. Törvény 37.§-a
- 10.§.(1) – 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet 1 és 2. számú melléklet

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva: 2016. február 8.

Az egységes szerkezetbe foglalást végezte: dr. Sponga Margit jegyző

