

## **NYÍRSÉGTERV Kft.**

---

**Székhely:** 4431. Nyíregyháza, Mackó u. 6. sz.  
**Iroda:** 4400. Nyíregyháza, Szegfű u. 73. sz.  
**Telefon/fax:** (42) 421-303  
**Mobil:** (06-30) 307-7371  
**E-mail:** [nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu](mailto:nyirsegterv@nyirsegterv.t-online.hu)  
**Web:** [www.nyirsegterv.hu](http://www.nyirsegterv.hu)

### **PETNEHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TERVEZET -**



**Munkaszám: NYT-2016/86**

**Petneháza Község Önkormányzata**  
**.../2017.(... ..) önkormányzati rendelete**  
**PETNEHÁZA KÖZSÉGHELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁROL**

Petneháza Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
- környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Természetvédelmi Főosztály,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság,
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság,
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- népegészségügyi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (nemzeti közlekedési hatósági utügyi, vasúti és hajózási hatáskörben),
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (nemzeti közlekedési hatóság légügyi hatáskörben),
- közlekedési hatósági hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Hivatalvezető,
- Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.,
- örökségvédelmi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal,
- ingatlanügyi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Hivatalvezető,
- erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar-Megyei Kormányhivatal Hivatalvezető,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság,
- bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hivatalvezető,
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda,

továbbá Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, valamint a szomszédos települések önkormányzatai, nevezetesen: Nyírtass Község Önkormányzata, Laskod Község Önkormányzata, Nyírfák Község Önkormányzata, Rohod Község Önkormányzata, Nyírkarász Község Önkormányzata, Nyírkarász Község Önkormányzata,

valamint a Petneháza Község településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályai alapján a Polgárőr Egyesület, Petneházáért Alapítvány véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.1**  
**ALTALANOS ELŐÍRÁSOK**  
**1.1.1**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**  
**A szabályzat hatálya es alkalmazása**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Petneháza Község *(továbbiakban: a Község)* teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A Község közigazgatási területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, *(a továbbiakban együtt: építési tevékenységet folytatni)* és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelmények *(továbbiakban OTÉK)*, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak, valamint a mellékletet képező T-3.a, T-3.b jelű Szabályozási Terv *(továbbiakban: SZT)* együttes alkalmazásával lehet.

**Fogalom meghatározások**

**2. §.**

E rendelet alkalmazásában:

1. Kialakult állapot: Ahol a HÉSZ kialakult állapotra utal, ott az adott utca szakaszon, saroktól sarokig terjedő rész, legalább 30%-os beépítettsége esetén, és az adott telek legfeljebb 24 méter telekszélességig az alábbiak értendők:
- oldalkertre vonatkozóan: az ingatlan-nyilvántartásban szereplő telekhatár és a főépület vagy legalább szerkezetkész főépület közötti távolság,
  - elő és hátsókertre vonatkozóan: az ingatlan-nyilvántartásban szereplő telekhatár és a főépület vagy legalább szerkezetkész főépület közötti távolság, ha ez egyértelműen nem állapítható meg, akkor a szomszédos telkek esetében kialakult méret;
  - épületmagasságra vonatkozóan a kialakult állapot ott és úgy értelmezhető, ahol, és ahogy erre a HÉSZ rendelkezést tartalmaz.

**Szabályozási elemek**

**3. §**

- (1) A SZT kötelező, tájékoztató és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező érvényű szabályozási elemek módosítása csak jelen rendelet *(továbbiakban: HÉSZ)* – vonatkozó rendelkezéseinek és az általános érvényű előírások szerinti – módosításával lehetséges.
- (2) A rendelet részét képezik az alábbi mellékletek és függelékek:
1. mellékletek:
    - a. 1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
    - b. 2. melléklet: Helyi védettségre javasolt építmények jegyzéke
    - c. 3. melléklet: Tevékenységjegyzék
  2. függelékek:
    - a. 1. függelék: Petneháza Község nyilvántartott régészeti lelőhelyei
    - b. 2. melléklet: NATURA 2000 hálózat
- (3) A SZT kötelező szabályozási elemei:
- a) szabályozási vonal, szélesség;
  - b) övezet, építési övezet határa, jele;
  - c) építési vonal;
  - d) építési hely és határa (előkert, hátsókert);
  - e) szabályozási elemekre vonatkozó méretek (méterben);
  - f) közút, vegyes forgalmi út;
  - g) gyalogút, gyalogos zóna;
  - h) kerékpárút;
  - i) megszüntető jel;
  - j) megtartandó, kialakítandó zöldfelület;
  - k) helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, terület;
  - l) helyi védelem alatt álló fa.

- (4) A szabályozási tervlapon szereplő tájékoztató elemek között, az alábbi elemek más jog szabályokban, előírásokban, magasabb rendű tervekben kerültek meghatározásra, illetve lehatárolásra, megváltoztatására csak a lehatárolásukat meghatározó jogszabályok megváltoztatása esetén van lehetőség:
- a) meglévő külterületi határ, meglévő és tervezett belterületi határ;
  - b) műemlék, műemlék telke;
  - c) műemléki környezet határa;
  - d) régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek;
  - e) védőterületek, védőtávolságok határa, Natura 2000 természet megőrzési terület határa;
  - f) OTrT és MTrT övezetek határa;
  - g) a környezetvédelmi, táj és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályok és kikötések;
  - h) vízműkutak védőtávolsága;
  - i) közlekedési és közműlétesítmények védőterülete, illetve védősávja.
- (5) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
- a) a telekhatár;
  - b) a telekhatár javasolt megszüntetése
- változtatásuk az OTÉK és a HÉSZ előírásainak figyelembevételével történhet.

### **Általános építészeti előírások**

#### **4. §**

- (1) A beépítési mód meghatározását, az épület magasságát, a beépítettség mértékét, a kialakítható legkisebb telekterületet, valamint az újonnan telekosztásra kerülő területeken a telek méreteit a SZT és a HÉSZ különböző területek vonatkozó részletes előírásai tartalmazzák.
- (2) Terepszint alatt építmény:
- a. csak az építési helyen belül helyezhető el;
  - b. beépítésre szánt területeken alapterülete legfeljebb a telek 10 % a lehet;
  - c. beépítetlen építési telek esetén önállóan nem létesíthető.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a 10 méternél magasabb építményt a környezethez (domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően, kell elhelyezni. Az építményt úgy kell elhelyezni, hogy azt minden oldalról a saját telke vegye körül. Az építmény és a telekhatár között a szabadon hagyandó sáv szélessége legalább az építmény magasságának fele legyen.
- (4) A HÉSZ-ben és a SZT-ben előírt épület magasság nem vonatkozik a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra, valamint a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a technológiai, és sajátos igények, valamint a vonatkozó előírások figyelembe vételével kell engedélyezni. A megengedhető legnagyobb épület magasságuk legfeljebb 25 méter lehet
- (5) Az épületekhez, az OTÉK-ban meghatározott számú parkolót kell, saját telken belül biztosítani. Közterületen csak a vegyes és a különleges területek esetén valósítható meg szükséges parkoló, az OTÉK és az önkormányzat erre vonatkozó rendeletében szabályozottak szerint.
- (6) Belterületen:
- a. az országos és a helyi természetvédelmi területeken,
  - b. az ökológiai hálózattal érintett területeken, valamint
  - c. a lakóházak 50 m-es körzetén belül terepszintre épített antennatartó szerkezet nem létesíthető. Az épületen elhelyezett antenna, antennatartó szerkezet, az antennával együtt mért bármely irányú teljes mérete 6,0 m-t, az antenna tartószerkezet tengelyében a tetősíktól mért magassága a 6,0 m nem haladhatja meg
- (7) Ahol a SZT építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkert elhagyásával lehet az épületeket elhelyezni, az OTÉK oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai figyelembevételével.
- (8) A közterületről látható homlokzatokon közmű műtárgyak csak takart módon (falba süllyesztve) helyezhetők el.
- (9) A Khull övezettől minden irányban 500 m-en belül csarnok jellegű kereskedelmi és raktározási rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (10) A Község területén szélérőmű, szélérőmű park, illetve 6,0 m-nél magasabb szélkerék nem létesíthető.

- (11) A településen új külszíni művelési bánya nem alakítható ki, a meglévő külszíni művelési bányatelek nem bővíthető, annak rekultivációja tervezett.

### 1.1.2

## KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 5. §

- (1) A SZT által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.
- (2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (3) Közcélból történő teleklejegyzés nem számít telekalakításnak, ha az így visszamaradt telken az egyéb szabályok betartásával a telek rendeltetésének megfelelő épület elhelyezhető. Az ilyen telket kialakult teleknek kell tekinteni.
- (4) Azon meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási vonaltól eltérően.
- (5) Szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, felújítható. Ha a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet. A bővítésnek minden esetben önálló, független statikai vázzal kell rendelkeznie.
- (6) Ha nem önkormányzati kezdeményezésre újonnan beépítésre szánt területen, vagy beépített területen új beépíthető ingatlanok kialakítása érdekében útépités, közművesítés válik szükségessé, akkor a szükséges közterület térítésmentes átadása a tulajdonos, az út, valamint a közműépítés költségének megfizetése az érdekeltek kötelezettsége.
- (7) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték növekedés összegét, az Étv. előírásainak megfelelően.
- (8) Közlekedési célra és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára területet lehet biztosítani.

### 1.1.3.

## AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Klímaparát Községszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírások

#### 6. §

- (1) Általános előírások a klímabarát Községszerkezet kialakítása érdekében:
  - a. A gazdasági területeken belül, az előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négy parkoló állásonként egy előnevelt (legalább 3 éves) őshonos fa telepítésével.
  - b. Közcélú magánutak mentén folyamatos kétoldali fasor telepítendő legalább 20 db fa/100 fm út, telepítési sűrűséggel, maximum 10-10 m-es tőtávolsággal.
  - c. A kialakítandó felszíni parkolóhelyek fásítandóak, legalább 4-4 parkolóhelyenként 1 db lombos fát kell a területen megőrizni, vagy újonnan telepíteni, minimum 10 cm törzsátmérővel.
  - d. Állandó jellegű vízfelület (dísztó, nyílt vízfelület) a zöldfelület számításánál 75 %-ban zöldfelületként veendő figyelembe.
  - e. Gyepes felületű sportpályák 100 %-ban zöldfelületként veendő figyelembe.
  - f. A területen a parkolókat és az épületek közvetlen kiszolgáló területét színes térkő burkolattal kell ellátni, aszfalt és beton burkolat belső feltárási utak kivételével nem megengedett. A vízzáró felületű (pl. aszfalt, műanyag) burkolatok nem vehetők zöldfelületként figyelembe.
  - g. A tervezési területen összegyűjtött csapadékvíz hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad helyszínen tartva, kialakítandó záportározóba bevezetni.

## Helyi építészeti értékek védelme

### 7. §

- (1) A helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó szabályokat külön önkormányzati rendelet határozza meg. Az e körbe tartozó épületeket és egyéb objektumokat a HÉSZ 3. függeléke tartalmazza.

## Kulturális örökségvédelem

### 8. §

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes örökségvédelmi hivatal adatszolgáltatása alapján a SZT jelöli, a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza
- (2) Régészeti leletek illetve objektumok előkerülése esetén a munkálatokat haladéktalanul fel kell függeszteni, és az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell. A kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásait be kell tartani

## Reklám, hirdetőtábla elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

### 9. §

- (1) A közterületeken történő reklámelhelyezés feltételeit e tárgyban kiadott Önkormányzati rendelet szabályozza
- (2) Reklámvilágítás, fényreklám csak olyan módon helyezhető el, hogy a fényhatás az építmények és helyiségek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, környezete rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse.

### 1.1.4.

## A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Táj és természeti értékvédelem

#### 10. §

- (1) Távközlési magasépítmény, adótorony, önálló antenna építmény, önálló reklámépítmény
  - a. országos természetvédelmi területeken;
  - b. az ökológiai hálózat övezeteiben;
  - c. közösségi jelentőségű természetmegőrzési területeken (Natura 2000 területek);
  - d. tájképvédelmi övezetben, erdőterületeken, nem létesíthető.
- (2) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az:
  - a. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
  - b. megelőzze a környezetszennyezést;
  - c. kizárja a környezetkárosítást.
- (3) A tájkép védelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell. A zártkerti gyümölcsös-szőlő tájkarakter védelme érdekében a kertés, mezőgazdasági területek egységes építészeti karakterét, történeti szerkezetét meg kell őrizni.
- (4) Országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen és ökológiai folyosó területén új külszíni művelésű bányatelek nem alakítható ki, a meglévő nem bővíthető.
- (5) A Község közigazgatási területén bányatelek csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag kitermeléséhez állapítható meg,
- (6) A közmű és elektronikus hírközlés nyomvonalas hálózatát és járulékos műtárgyait, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítését a táj és természeti értékek védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából:
  - a. Magterületen;
  - b. országos jelentőségű védett természeti területen;
  - c. térségi jelentőségű tájképvédelmi területen,a műszaki lehetőségek, és a természetvédelmi szempontok mérlegelésével, lehetőség szerint terepszint alatt kell megvalósítani.
- (7) A szennyvízcsatornával még ellátatlan beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizek zárt gyűjtőben, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezésben kell elhelyezni. A zárt gyűjtőt, illetve az egyedi szennyvízkezelőt a csatornahálózat kiépítésével meg kell szüntetni.

## Zöldfelületek kialakítása

### 11. §

- (1) A gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű fák közterületi fasor telepítésére nem alkalmazhatók.
- (2) Légvezetékek alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolás nélkül sem érik el a légvezetékét.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál
  - a. 12 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor;
  - b. 18 m szabályozási szélességtől legalább kétoldali fasor telepítéséről kell gondoskodni.
- (4) Nem létesíthető közmű és energia-, táv-, és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (5) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
  - a. Belterületen, a kertterületen és további beépítésre szánt területnek minősített területeken:
    - aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,;
    - ab) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m;
    - ac) 3 méternél magasabbra növegyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m;
  - b. külterületen, és beépítésre nem szánt területen:
    - ba) gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
    - bb) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
    - bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
    - bd) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy, szilva és mandulafa esetén 3,5 m,
    - be) vadalanyra oltott alma és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
    - bf) cseresznyefa esetén 5,0 m
    - bg) dió és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
  - c. külterületen és beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
    - ca) 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
    - cb) 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
    - cc) 2 m-nél magasabbra növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
    - cd) fa esetében 8,0 m
- (6) Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni.

### 1.1.5.

## KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

### Környezetvédelem

### 12. §

- (1) A Község teljes közigazgatási területe felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület, ahol korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználat, környezetkímélő, extenzív mezőgazdasági termelés folytatható. A területen újonnan hulladéklerakó, hulladéktároló és -kezelő telep, komposztüzem, valamint hulladékátalakító állomás és vegyszertároló nem létesíthető.
- (2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos ingatlan beépítési lehetőségét, területfelhasználását ne korlátozza.
- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetben a jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.
- (4) A HÉSZ alkalmazásában zajtől védendő terület felhasználás:
  - a. lakó, településközpont vegyes, intézményterület;
  - b. különleges területek;
  - c. üdülőterületek;
  - d. zöldterületek;

- e. gazdasági területnek (kereskedelmi, szolgáltató) azon része, ahol zajtól védendő rendeltetésű épület található.
- (5) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelés határértéke nem haladhatja meg a zaj- és rezgésvédelemről szóló jogszabályban előírt határértékeket.
  - (6) A település közigazgatási területén állattartás a vonatkozó állategészségügyi, higiéniai jogszabályok alapján és a HÉSZ együttes betartásával lehetséges.
  - (7) Szippantott szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése nem engedélyezhető.
  - (8) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadék víz csatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörténik.
  - (9) A SZT-ben vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások, tavak, tározók medrének felső részű élétől számított 15-15 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető, meglévő épület e területet érintően nem bővíthető.
  - (10) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
  - (11) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
  - (12) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
  - (13) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
  - (14) Veszélyes hulladék állandó tárolására szolgáló telephely a Község közigazgatási területén nem létesíthető.

#### **Fényszennyezés elleni védelem**

##### **13.§**

- (15) Az épületeket úgy kell megvilágítani, hogy az ne okozzon fényszennyezést a horizonton. A lámpákat úgy kell beállítani, hogy a potenciális észlelő felé irányuló fénysugarak függőlegessel bezárt szöge nem haladhatja meg a 70 fokot, és lehetőleg kerülni kell az alulról felfelé történő világítást. A közlekedési területek megvilágítását úgy kell megoldani, hogy csak annak területét érje.
- (16) Közvilágítási oszlop lámpatest magassága nem lehet sem kisebb 2,0 m-nél, és nagyobb 8,0-nél. Közvilágítási oszlopon gömblámpa használata nem megengedett.
- (17) Közterületen elhelyezett épülettől függetlenül álló hirdetőtábla megvilágítása tilos.
- (18) Az épületek és műalkotások kivilágítását 23 és 05 óra között ki kell kapcsolni, vagy a felére kell csökkenteni. Kivételesen megengedett ezek díszvilágításához felfelé irányuló fénynyaláb, de az ilyen fénysugár sem érhet túl a megvilágítani kívánt terület peremén.
- (19) Olyan lámpatesteket kell használni, amelyekben olyan szabályzó egység van, amivel a lámpa teljesítménye 30%-kal csökkenthető.

#### **1.1.6.**

#### **VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **Rendszeresen belvízjárta terület övezetére, illetve belvízzel érintett területek, telkek beépítésére vonatkozó külön előírások**

##### **14. §**

- (1) A mély fekvésű belvízzel veszélyeztetett területeken építeni, az alábbiak betartása mellett lehet:
  - a. az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak és,
  - b. az épületek létesítésénél, az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül,
  - c. vagy a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telkek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telkek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja. Pinceszint az ilyen területeken nem létesíthető.



## **Geológia előírások**

### **15. §**

- (1) A jelenleg hatályos jogszabályok szerint ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető.
- (2) A csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése, ártalommentes elvezetése biztosított legyen.
- (3) Mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken építmények létrehozása előtt talaj-mechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett talaj állapotát, az építés feltételeit.

### **1.1.7.**

## **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

### **Sajátos jogintézmények**

### **16. §**

- (1) A település területének rendezése során elsődlegesen a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
  - a. építésjogi követelmények
  - b. elővásárlási jog (részletesen lásd az 1. sz. mellékletben)
  - c. kisajátítás (részletesen lásd az 1. sz. mellékletben)
  - d. telekalakítás
  - e. beültetési kötelezettség (a SZT tervlapon jelölt területeken)
  - f. helyi közút céljára történő lejegyzés (részletesen lásd az 1. sz. mellékletben)
- (2) Az építési övezetben, illetve övezetekben közműtelek, illetve a SZT-ben meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében, telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (3) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telek szélessége
  - a. oldalhatáron álló beépítés esetén: min. 14 m, (saroktelek esetén 18 m);
  - b. szabadonálló beépítés esetén: min. 16 m;
- (5) Falusias lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek szélessége legfeljebb az egyes építési övezetekre előírt, kialakítható telekméret kétszerese lehet, kivéve, ha a telekalakítás közintézmény, vagy hitéleti épület létesítése céljából szükséges.
- (6) Beépítésre nem szánt területen 3 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület
  - c. a közlekedési létesítmények;
  - d. közmű és hírközlési létesítmények;
  - e. véderdő;
  - f. zöldterület;létesítéséhez szükséges telek, és az a) b) pont szerinti létesítmények kialakítása következtében visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével, nem alakítható ki.
- (7) Petneháza Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. alapján a tulajdonában nem álló ingatlanokra településrendezési célok megvalósításához külön rendeletében az elővásárlási jogát biztosítja a SZT-en megjelölt területekre. Az elővásárlási jogot be kell vezetni az ingatlan-nyilvántartásba. Az érintett ingatlanok felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- (8) Közút céljára történő lejegyzés:  
Petneháza Község Önkormányzata a Szabályozási Tervben kijelölt új közutak létesítése, egyes meglévő közutak előírásoknak megfelelő bővítése, szabályozása céljából a szükséges telkeket- telekrészeket lakó- és gyűjtőút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.
- (9) Beültetési kötelezettség terheli a SZT jelölt területeket, melyeken fasorok, többszintes növényzet telepítendő. A beültetési kötelezettségnek a használatbavételi engedély kiadását megelőzően kell eleget tenni.

## **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

### **17. §**

- (1) Újonnan kialakításra kerülő telektömbök beépítése során a tervezett közműveket úgy kell kiépíteni, hogy azok az egyes ingatlanok használatbavételéig megvalósuljanak és azokra az ingatlanok rácsatlakozhassanak.
- (2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja az Étv. vonatkozó előírása szerint.

### **1.1.8.**

## **KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

### **18. §**

- (1) A meglévő és tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energia ellátás (villamos energia ellátás, távhő-ellátás, földgáz ellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani. A beépítésre szánt területeken a közművezeték helyét úgy kell kijelölni, hogy a zöldterületi előírásokban meghatározottak szerint, utcai fasorok telepítését ne akadályozzák.
- (4) A közigazgatási területen lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei biztonsági övezetein belül a rájuk vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat be kell tartani.

## **Vízellátás**

### **19. §**

- (1) Kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkező területen az ivóvízbekötés feltétele a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés.
- (2) Beépítésre szánt területen, teljes közművesítettség esetén, új építményre használatbavételi engedély csak a szennyvíz-csatorna hálózatra történő rákötést követően adható.

## **Csapadékvíz elvezetés**

### **20. §**

- (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

## **Energia, hírközlés**

### **21. §**

- (1) Belterület már beépített területén, valamint a külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos energia ellátás hálózata föld feletti vezetésű, új elosztási, közvilágítási vezetékét és elektronikus hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell felszerelni. Közös oszlopsorra való telepítés bármely akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamos energia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpatestek is elhelyezhetők. A közös oszlopsoron történő elhelyezésről csak érintésvédelmi okból lehet eltérni.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben említett előírások a meglévő hálózat rekonstrukciójára is vonatkozik.
- (4) Középnomású gázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhetők.
- (5) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (6) Az egyes közművezetékek védőtávolságát az ágazati szabványok, és a vonatkozó jogszabályok tartalmazzák, melyet a hatósági eljárások során figyelembe kell venni.

### 1.1.9.

## ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### Épületek, építmények elhelyezésére, létesítésére, átalakítására vonatkozó előírások

#### 22. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb teleknél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Petneháza Község közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz építményként nem telepíthető és szállás lakó vagy tároló funkció ellátására még ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténerépítmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére, és maximum öt év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási építményként.
- (4) Az előkert mérete
  - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő főépülethez igazodóan, (kialakult állapot szerint) biztosítandó;
  - b) az a) pontban jelölt területen kívül legalább 5 m, illetve gazdasági terület esetében az építési vonalhoz kell igazodni, vagy minimum 10,0 m es előkertet kell elhagyni.
- (5) Az előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák az OTÉK szerint megengedett benyúló épületrészekon kívül csak
  - a) közmű becsatlakozási műtárgy;
  - b) föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna);
  - c) kerti tó;
  - d) kirakatszekrény 2 m<sup>2</sup> felülettel, legfeljebb 2 m magassággal;
  - e) zászlótartó oszlop;
  - f) hulladéktároló legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterülettel, 2 m magassággal;
  - g) szolgáltató és gazdasági, valamint a beépítésre szánt különleges övezetben szükség esetén portaépület, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterülettel;
  - h) lakóterületen saját tevékenységet reklámozó reklámtábla, legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felülettel és 2 m magassággal;
  - i) gazdasági és szolgáltató területen reklámtábla a külön önkormányzati rendeletben szabályozott módon helyezhető el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (6) Az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb:
  - a) oldalhatáros és ikres beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb épület magasságnál;
  - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb beépítési magasság felénél.
- (7) Az oldalkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák, az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül – csak
  - a) Közmű-becsatlakozási műtárgy;
  - b) kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás célját szolgáló műtárgyak helyezhetők el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (8) A hátsókert minimális mérete – ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák – a tényleges épület magasság, de legalább 6 m.
- (9) A hátsókert minimális méretén belül – az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül – csak:
  - a) kerti tó;
  - b) föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna);
  - c) komposztáló, a csatlakozó terepszinttől 1, 50 m maximális magassággal, a telekhatártól legalább 1, 50 m távolságra;
  - d) zöldsgéverem, legfeljebb 5 m alapterülettel, a csatlakozó terepszinttől 1, 50 m maximális magassággal;
  - e) kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgyak;
  - f) legfeljebb 50 m alapterületű, 2,50 m legnagyobb gerincmagasságú fóliasátor, vagy üvegház helyezhető el, a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 m távolságban, amennyiben a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozza.

- (10) Új főépületek utcai homlokzatának vonala legalább 50 %-ban az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Kivétel ez alól, ha az utcai telekhatárra nem merőlegesen csatlakozó oldalhatárokkal kialakított a telek, ez esetben elegendő az építési vonallal történő érintkezés is.
- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód telkein:
- az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, amennyiben a telek szélessége az építési hely vonalában legalább 20,0 m, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
  - amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélesség indokolja, a saroktelek utcai telekhatára egyben beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.
- (12) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia a (10) bekezdésben foglaltak szerint.
- (13) Beépített telken főfunkció bővítését, a főépülethez hozzáépítve, vagy attól különállóan a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő, oldal, és hátsókerti előírások betartása mellett. Kivétel ez alól a személygépkocsik elhelyezését szolgáló tárolóépület, mely az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.
- (14) Ha a meglévő épület a HÉSZ építési övezeti előírásainak nem felel meg, (a telek túl épített, az adott telken épület nem létesíthető, az épület az építési helyen kívül áll, vagy az épület magasabb, mint az előírások által megengedett magasság) szintterületet és épületmagasságot nem eredményező, tartószerkezetet érintő korszerűsítési, felújítási munka végezhető, de új építés, bővítés csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet.
- (15) Az SZT-en a rendszeresen belvízjárta terület övezetén jelölt mélyfekvésű területek csak terület-előkészítő (tereprendezés, feltöltés, vízelvezetés) mérnöki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően.
- (16) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala jellemzően az oldalhatárral párhuzamos legyen.
- (17) Az építési övezetknél, az épületre meghatározott épületmagasság egyházi és kegyeleti épületek tornyánál figyelmen kívül hagyható.
- (18) Állattartó építmények elhelyezésének feltételei:  
Ahol az övezeti előírás nem tiltja, állattartó melléképítmények elhelyezhetők. Alapvető feltétel:
- Legalább feltétel 500 m<sup>2</sup> telekterület és legfeljebb 2 lakásos lakóépület.
  - Állattartó melléképítményeket az utcavonaltól 20 m-nél közelebb nem szabad elhelyezni.
  - Szárnyas haszonállat tartására szolgáló épületet a lakóépülettől 6,00 m, egyéb haszonállat tartására szolgáló épületet a lakóépülettől 10,00 m távolságra kell elhelyezni.
  - Állattartó melléképítmény élelmiszer-feldolgozó és forgalmazó létesítménytől, továbbá bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi és gyógyszerár épülettől 50 m-es távolságon belül nem építhető.
  - Az állattartó melléképítmény területe a főépület területének 50%-a lehet falusias lakóterületen.
  - Az állattartó melléképítmény állattartásra szolgáló része csak egyszintes lehet, épületmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.

#### 1.1.10.

### KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSESÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

#### 23. §

- A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a Község a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.
- A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolása szerint a Község a „B”, azaz közepesen veszélyeztetett kategóriába tartozik.
- Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
  - a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges, vagy
  - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig, vagy
  - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

**1.2.  
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**1.2.1.  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**24. §**

A Község beépítésre szánt területe a következő terület-felhasználási egységekbe sorolt:

	<u>Általános használat szerinti megnevezés</u>	<u>Sajátos használat szerinti megnevezés</u>	<u>Jele</u>
		Falusias	Lf
2.	Vegyes területek	Településközpont vegyes	Vt
3.	Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
		Ipari	Gip
5.	Különleges terület	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	Ksp
		Temető terület	Kt
		Mezőgazdasági, üzemi terület	Kmü
		Lezárt hulladéklerakó övezete	Khull
		különleges helyi sajátosságokat hordozó különleges turisztikai, szabadidős és sportterület övezete	(Ktur)

**LAKÓTERÜLETEK**

**Falusias lakóterület**

**25. §**

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
  - a. lakó;
  - b. mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú;
  - c. kereskedelmi, szolgáltató;
  - d. szállás jellegű;
  - e. igazgatási, iroda;
  - f. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g. kulturális, közösségi szórakoztató;
  - h. sport.
- (3) Az övezetben a 3.sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.
- (4) Az Lf építési övezetek beépítési előírásai a következők:
  - a. Övezet jele: Lf1  
 Beépítési mód: oldalhatáron álló  
 Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m  
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%  
 Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>  
 Legkisebb telekszélesség (m): 14 m  
 Legkisebb telekmélység (m): 30 m
  - b. Övezet jele: Lf2  
 Beépítési mód: oldalhatáron álló  
 Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m  
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%  
 Kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>  
 Legkisebb telekszélesség (m): 16 m  
 Legkisebb telekmélység (m): 40 m
- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40%.

- (6) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és – tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.
- (7) A falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály tároló,
  - kerti építmény,
  - állattartó épület, ól, állatkifutó a 23.§ (21) bek. szerint,
  - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
  - mosókonyha, nyári konyha, nem zavaró hatású kisipari és hobbiműhely,
  - fóliasátor, kerti növényház (üvegház) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - trágyatároló, komposztáló
  - csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
  - húsfüstölő, zöldségverem,
  - gépjármű, és háztartással kapcsolatos egyéb tároló tárolóépület, helyezhető el.

## VEGYES TERÜLETEK

### 26 §.

#### Településközpont vegyes

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épületek, a lakóépületeken kívül az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:
- kereskedelmi, szolgáltató;
  - szállásjellegű;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - igazgatási, iroda;
  - sport.
- (3) Az övezetben a 3.sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.
- (4) A Vt építési övezet beépítési előírásai a következők:
- |  |                    |
|--|--------------------|
| a. Övezet jele:                        | Vt                 |
| Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló  |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5-7,50 m         |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 40%                |
| Kialakítható legkisebb telekterület:   | 800 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | -                  |
| Legkisebb telekmélység (m):            | -                  |
- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 25%-a.
- (6) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető.
- (7) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény;
  - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
  - gépjármű, és az épület rendeltetésszerű használatával kapcsolatos egyéb tárolóépület, helyezhető el.

## GAZDASÁGI TERÜLET

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

#### 27. §

- (1) A kereskedelmi szolgáltató terület elsődlegesen a környezetre jelentős zavaró környezeti hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.

- (2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
- nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve környezetvizsgálat köteles tevékenységek közé;
  - védőövezet, védőtávolság igénye saját telkén belül biztosítható
  - a szomszédos telek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) A Gksz építési övezet beépítési előírásai a következők:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a. Övezet jele:                        | Gksz                |
| Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló   |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5-9,5 m           |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 40%                 |
| Kialakítható legkisebb telekterület:   | 2000 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | 20,0 m              |
| Legkisebb telekmélység (m):            | 20,0 m              |
- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 25 %-a.
- (6) Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- (7) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.
- (8) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges, figyelemmel a HÉSZ 4.§ (4) bekezdésében foglaltakra.
- (9) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és – tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.

### Ipari terület

#### 28. §

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A terület építési övezeteiben az ipari, energia szolgáltatási és a településgazdálkodás létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet elsősorban ipari és raktárépületek elhelyezésére szolgál, ahol
- ipari termelő üzemek,
  - raktárak és más tároló építmények,
  - energiaszolgáltatás létesítményei,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - gépjármű tárolók,
  - kereskedelmi, szolgáltató területen is elhelyezhető létesítmények,
  - a területhez tartozó védőfásítás, telken belüli zöldfelületek helyezhetők el.
- (4) A Gip építési övezet beépítési előírásai a következők:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a. Övezet jele:                        | Gip                 |
| Beépítési mód:                         | szabadonálló        |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5-9,5 m           |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 40%                 |
| Kialakítható legkisebb telekterület:   | 2500 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | 20,0 m              |
| Legkisebb telekmélység (m):            | 20,0 m              |
- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 25 %-a.

- (6) Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- (7) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubeajtó nem alakítható ki.
- (8) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges, figyelemmel a HÉSZ 4.§ (5) bekezdésében foglaltakra.
- (9) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és – tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 29. §

- (1) A különleges területek közé a Község területén beépítésre szánt területként a temetőterület (Kt), mezőgazdasági üzemi terület (Kmű), hulladékkezelő területe – lezárt hulladéklerakó övezete (Khull), helyi sajátosságokat hordozó különleges turisztikai, szabadidős és sportterület övezete (Ktur) soroltak, a beépítési előírásokat szabályozási terv illetve a HÉSZ tartalmazza. A különleges területeket teljes közművesítéssel ellátott telken lehet megvalósítani.
- (2) Különleges temetőterület (Kt) a település működő és lezárt temetőterületei, a különleges Községi, vagy attól magasabb szintű központi kegyeleti temetkezési intézmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- |  |              |
|--|--------------|
| a. Övezet jele:                        | Kt           |
| Beépítési mód:                         | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 6,0 m        |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 10%          |
| Kialakítható legkisebb telekterület:   | kialakult    |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | kialakult    |
| Legkisebb telekmélység (m):            | kialakult    |
- (3) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű), melyen a jelentősebb mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

A Kmű építési övezet beépítési előírásai a következők:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| a. Övezet jele:                        | Kmű                 |
| Beépítési mód:                         | szabadonálló        |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5-9,5 m           |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 40%                 |
| Legkisebb telekterülete:               | 5000 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | 40 m                |
| Legkisebb telekmélység (m):            | 50 m                |
- b. A zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- c. Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el
- lakóépület (kivéve szolgálati lakás)
  - egyházi, kulturális és sportolási célú épület és építmény.



- (4) A különleges hulladékkezelő területe – lezárt hulladéklerakó övezete (Khull) területe a korábban használt és bezárt települési hulladék-elhelyezésére szolgáló terület. A területen további hulladék-elhelyezés nem megengedett. Az övezet területén a végleges rekultivációhoz szükséges, elsősorban ideiglenes épületek elhelyezésére van lehetőség. A teljes rekultivációt, felszámolást követően, védőerdő terület övezete lesz.
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a. Övezet jele:                        | Khull               |
| Beépítési mód:                         | szabadonálló        |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m               |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 10%                 |
| Kialakítható legkisebb telekterület:   | 2000 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | kialakult           |
| Legkisebb telekmélység (m):            | kialakult           |
- (5) A terv különleges helyi sajátosságokat hordozó különleges turisztikai, szabadidős és sportterület övezete (Ktur), a sajátos használatuk szerint a turisztika, sportolás, rekreációs, szabadidős kikapcsolódás céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben, az alábbiak szerint:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a. Övezet jele:                        | Ktur                |
| Beépítési mód:                         | szabadonálló        |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5-9,5 m           |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 30%                 |
| Kialakítható legkisebb telekterület:   | 5000 m <sup>2</sup> |
| Legkisebb telekszélesség (m):          | 30 m                |
| Legkisebb telekmélység (m):            | 50 m                |
- (6) Az övezet területén turisztikai, szabadidős, és sportépítmények, sportépítmények fő- és kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények, szabadtéri színpad, zenepavilon, pihenőhely és parkolóterület helyezhető el. A főfunkciójú épületeken belül öltözők, raktárak, kölcsönzők, kereskedelmi, és szálláshely szolgáltató funkciók helyezhetők el, illetve közintézményhez közvetlenül kapcsolódó, vagy azzal együtt épülő szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.
- (7) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40 %-a.
- (8) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és – tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek.

### 1.2.2.

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### 30. §

A Község területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolhatók:

1. Közlekedési és közműterületek:	közutak	Köu
2. Zöldterületek:	közkertek területe	Zkk
	közparkok területe	Zkp
3. Erdőterületek:	védelmi erdő területe	Ev
	gazdasági erdő területe	Eg
4. Mezőgazdasági területek:	általános mezőgazdasági terület	Má
	kertes mezőgazdasági terület	Mk
	be nem építhető általános mezőgazdasági terület (korlátozott)	Mko
5. Vízgazdálkodási területek:		V
6. Természetközeli területek:		Tk

## KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET

### 31.§

- (1) Közlekedési területek az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, (parkolók), a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei területe.
- (2) A közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a vonatkozó szabvány előírások alapján a SZT tünteti fel.
- (3) A közutak (Köu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a SZT tartalmazza.
- (4) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati Szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési terv készítése során kell meghatározni, a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.
- (6) A közlekedési területen belül:
  - a. bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
  - b. az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (7) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.
- (8) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

## ZÖLDTERÜLETEK

### 32. §

- (1) A Község igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közkertek (Zkk) és közpark (Zkp) funkcióval jelöltek.
- (2) A közparkok és a közkertek a Község növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkoszival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A közkert területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő, pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút, utcabútorok és egyéb köztárgyak.
- (4) A közpark területén a (3) bekezdés szerinti építményeken kívül a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, a sportolást és a kultúrát szolgáló épületek, továbbá vendéglátó épületek helyezhetők el, a telekterület legfeljebb 3 %-ig. A zöldterületen épület csak akkor létesíthető, bővíthető, ha a keletkező szennyvíz a közcsatornára ráköthető.
- (5) A zöldfelület nagysága közpark esetén a telek területének 70 %-a, a közkertekben a telekterület 60 %-a.
- (6) A parkolóhelyek, közmű létesítmények kialakítása során a meglévő és tervezett zöldfelületi elemek károsodását el kell kerülni. Amennyiben ez lehetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

## ERDŐTERÜLET

### 33. §

- (1) A Község igazgatási területén védelmi erdő (Ev), gazdasági erdő (Eg) kerültek szabályozásra.

## Védelmi erdőterületek

### 34.§

- (1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Tervének elfogadásáról és a elfogadásáról szóló önkormányzati rendelet szerint, a védelmi erdők területét, a rendeletben részletesen szabályozott védelmi övezetek érintik. Ennek alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók, az övezeteket a SZT is tartalmazza:
  - a. Országos ökológiai hálózat,
- (3) Az Ör. védelmi övezeteinek előírásait a védelmi erdők területén érvényesíteni kell.
- (4) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtülszólások kialakítása, illetve fenntartása.

- (5) Védett természeti területen, Natura 2000 területen és az ökológiai hálózat területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

### **Gazdasági erdőterületek**

#### **35.§**

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg) övezetében az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
- a beépíthető telek területe a 10 ha- t meghaladja,
  - a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,3 %- a,
  - az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
  - az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20 m.
- (2) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (3) A területen csak magastetős, 35-50° tetőhajlással kialakított nyeregtetős épület létesíthető. A tetőfedés természetes anyagú és természetes színű, égetett cseréppel, vagy azzal harmonizáló formájú és színű betoncseréppel, továbbá faszindellyel és náddal történhet.
- (4) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.
- (5) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.
- (6) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek egyben gazdasági erdőterületek, melynek beépítési, kezelési feltételei a gazdasági erdőterületével megegyeznek.
- (7) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtársulások kialakítása, illetve fenntartása.
- (8) Az övezet területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

#### **36. §**

- (1) A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat, továbbá a táji és természeti értékek védelme, az ökológiai hálózat egységének megőrzése érdekében a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:
- általános mezőgazdasági terület (Má)
  - kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - be nem építhető általános mezőgazdasági terület – korlátozott (Mko)
- (2) A 10 m-nél magasabb, vagy a 250 m<sup>2</sup> -nél nagyobb beépített alapterületű építmények építéséhez, továbbá tájképvédelmi területre eső mezőgazdasági területen épületek elhelyezéséhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.
- (3) Mezőgazdasági területen terület rendeltetészerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület csak akkor létesíthető, ha:
- az állandó ott tartózkodást a gazdálkodási körülmények indokoltá teszik,
  - a lakás, vagy lakóépület rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
  - a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos, vagy használó biztosítani tudja.
- (4) Mezőgazdasági területen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

## **Általános mezőgazdasági terület**

### **37. §**

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.
- (3) Általános mezőgazdasági területen a telekosztással kialakítható telek területe min. 5000 m<sup>2</sup> területű legyen.
- (4) A szántóföldi művelési ágban lévő, legalább 1 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,5 %-t és az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületeknél legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Gyep művelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,0 %-át és az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 6,0 m lehet.
- (6) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 1 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (7) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.
- (8) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (9) Birtokközpont legalább 1 ha összterületű telken alakítható ki, amennyiben a birtokközpontoz legalább 20 ha összterületű, szintén a Község területén lévő birtok tartozik.
- (10) A birtokközpont beépítésre szánt területébe beszámított (beépítésre nem került) telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan nyilvántartásba feljegyezni.
- (11) Épületek a telek határától minimum 10 m re létesíthetők.

## **Kertes mezőgazdasági területek**

### **38. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület „Mk” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, pihenést szolgáló gazdasági épület, préház, és terepszint alatti építmény (pince), továbbá saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, létesíthető.
- (3) Épület csak művelt telken létesíthető. Műveltnek az a földrészlet tekinthető, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra – szőlő, gyümölcsös, gondozott veteményes, kertészeti telep található.
- (4) A beépíthető telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, a telekosztással kialakítható új telek területe legalább 1.500 m<sup>2</sup> legyen.
- (5) Gazdasági épület a műveléssel összefüggő legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, 35-45° nyeregretetős hajlásszöggel, és 4,0 m-es épületmagassággal, építhető oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m -t.

## **Be nem építhető mezőgazdasági területek**

### **39. §**

- (1) A be nem építhető (korlátozott) mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A SZT-en „Mko”-val jelölt.
- (2) A művelési ág erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) A telekosztással kialakítható új telek területe legalább 5 ha legyen.

- (4) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.

### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

#### **40.§**

- (1) A vízgazdálkodási területek a SZT-en „V”-vel jelöltek.
- (2) A csatornák, vízelvezető árkok területén a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.
- (3) A vízgazdálkodási területbe tartoznak a gazdasági célú erdőgazdálkodás alatt álló és jelenleg mezőgazdasági egyéb művelési ágú hullámterek.
- (4) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére a szabályozási terven jelölt kezelősávot szabadon kell hagyni.
- (5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet közeli állapotát nem sértik, annak a visszaállítását elősegítik.

### **A RENDELET SZABÁLYOZÁSI TERV MELLÉKLETEI**

#### **41.§.**

1. számú melléklet: Külterületi Szabályozási Terv (T-3.a) tervlap M = 1: 4.000
2. számú melléklet: Belterületi Szabályozási Terv (T-3.b) M = 1: 8.000

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **42.§**

- (1) A rendeletet az elfogadás után az állami főépítésszel és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervvel történő közlését követő 1. napon lép hatályba, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti.....

2017. ....hó.....nap

polgármester

jegyző

## **1.sz. melléklet**

Elővásárlási joggal érintett területek:  
0133/2, 0133/5, 0133/12 hrsz

Kisajátítással érintett területek oktatási intézmény építése céljából:  
542, 550 hrsz

## 2.sz. melléklet

Helyi védetségre javasolt épületek, építmények jegyzéke

Helyi egyedi védelem épületei:

- Szent Mihály főangyal görögkatolikus templom (Béke u. 15. szám 153. hrsz.)
- Polgármesteri Hivatal (Magyar u. 2. szám 171/3. hrsz.)
- Kúria épület (Petőfi u. 2. szám 574/6. hrsz.)
- Református parókia (Kossuth L. u. 10. szám 1. hrsz.)
- Népi lakóház (Arany J. u. 17. szám 550. hrsz.)
- Népi lakóház (Kossuth L. u. 30. szám 518. hrsz.)
- Népi lakóház (Kossuth L. u. 64. szám 475. hrsz.)
- Népi lakóház (Kossuth L. u. 83. szám 189. hrsz.)
- Népi lakóház (Kossuth L. u. 87. szám 191/1. hrsz.)

Helyi egyedi védelem építményei:

- Fakereszt a község határában
- Fakereszt az Úttörő és Kossuth L. u. kereszteződésében
- Temetői fakereszt
- Világháborús emlékmű

### 3.sz. melléklet

1. Áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönző műhely,
2. autófényező műhely (telephely terület),
3. autóbontó műhely (telephely terület),
4. autókarosszéria-lakatos (telephely terület),
5. autókereskedelem (telephely terület),
6. mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
7. akkumulátor – töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
8. gumiszerelő, javító műhely (telephely terület),
9. tüzelő- és építőanyag telep,
10. kisgépkölcsönző iroda,
11. járműőrző telep,
12. közúti gépjavító, karbantartó, szervizelő műhely telephely terület,
13. asztalos műhely (telephely terület),
14. fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
15. fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
16. öntő (telephely terület),
17. lakatos műhely (telephely terület),
18. könnyűipari termékkfeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
19. vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
20. mészégető (telephely terület),
21. kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
22. bográn, kádár (telephely terület),
23. élelmiszeripari feldolgozó műhely
24. raktár, nagykereskedések áru lerakatok telepei,
25. galván-üzem telep,
26. szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
27. kőfaragó, műkögyártó és betonelem előregyártó műhely
28. péküzem.



## 1.sz. függelék

Petneháza Község nyilvántartott régészeti lelőhelyei

Azonosító	Lelőszám	Alsószám	Név	Érték	Helyrajzszám
50801	0	1	Petneháza határa	Általános	
50802	0	2	Faiskola	Általános	
50803	0	3	Sige	Általános	
50816	0	4	Bagda nevű részen	Általános	
50817	0	5	Bagda nevű részen II.	Általános	
50818	0	6	Bagda nevű részen III.	Általános	
50819	0	7	Sipos birtok	Általános	
50820	0	8	Szőlőhegy-dűlő	Általános	
50821	0	9	Petneháza határa	Általános	
50822	0	10	Petneháza határa I.	Általános	
36301	1	0	Református templom	Általános	1, 49, 50, 51, 52
39301	2	0	Bagda	Általános	48
39304	3	0	Vajai-főfolyás kanyarja	Általános	22
39307	4	0	Bagda II.	Általános	020, 021, 028, 048, 049, 050
39309	5	0	Szederjes, Kelet	Általános	0135/18, 0135/19, 0135/20, 0135/21, 0135/22
39312	6	0	Szederjes-dűlő	Általános	0135/7, 0135/8, 0135/9, 0135/10, 0135/11, 0135/12, 0135/13, 0135/14, 0135/15, 0135/16, 0135/17, 0135/18
50796	7	0	Bagda III.	Általános	052, 058, 059
50797	8	0	Bagda IV.	Általános	59
50798	9	0	Vity-tanya	Általános	091/6
50799	10	0	Kató-hegy	Általános	0138/10, 0138/11, 0138/12, 0138/13, 0138/14, 0138/15, 0138/16, 0138/17, 0138/18, 0138/19, 0138/20, 0139, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 140
50800	11	0	Kápolna-domb	Általános	09/19, 0203/2, 0203/4, 0204/1, 0205/1, 0205/2
63410	12	0	Új Barázda Tsz-től északnyugatra	Általános	
59214	13	0	Szederjes, Kelettől délnyugatra	Általános	153
63414	14	0	Új Barázda Tsz-től északra	Általános	
63416	15	0	Szigeti tanyától északnyugatra	Általános	
60241	16	0	Vityi tanyától északnyugatra	Általános	
66196	17	0	Gondolja, déli rész (3. lh)	Általános	
60211	18	0	Vityi-tanyától keletre	Általános	
60230	19	0	Sipos-árok partja	Általános	

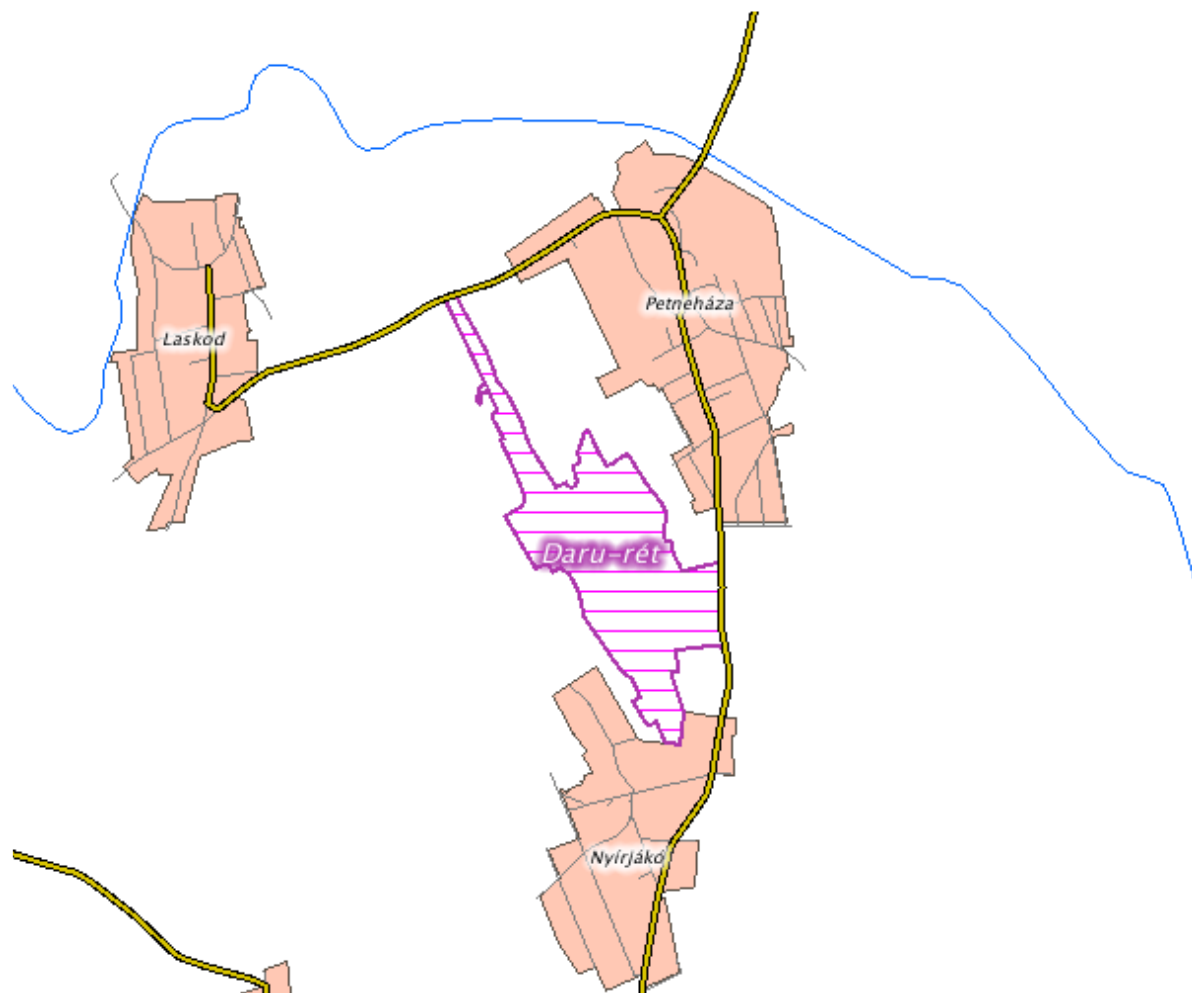


*Régészeti területek*

## 2. sz. függelék

NATURA 2000 hálózat

06b, 08, 09/19c, 09/19d, 09/19g, 0193/1b, 0195, 0196/4, 0196/8, 0198, 0199, 0201, 0202b, 0202c, 0204/1, 0205/1 hrsz



*Natura 2000 területek*