

MÁGOCS

TELEPÜLÉSTERV 2024



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	1
1. A rendelet hatálya	1
2.Értelmező rendelkezések	1
3. Az épített környezet alakítására és a telekalakításra vonatkozó általános előírások	2
4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások.....	2
5. A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	3
6. Környezetvédelmi előírások	3
7. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások.....	3
8. Veszélyeztetett területekre, védőterületekre vonatkozó előírások	4
9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások	5
10. Közművek előírásai	5
11. Az építés, telekhasználat általános szabályai	5
12. Elő- oldal hátsókertre vonatkozó előírások	6
13. Terepalakítás	7
14. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.....	7
II. FEJEZET – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	7
II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI.....	7
15. Falusias lakóterület.....	8
16. Kisvárosias lakóterület.....	8
17. Településközpont terület	8
18. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület.....	9
19. Ipari gazdasági terület.....	9
20. Egyéb ipari gazdasági terület.....	9
21. Különleges beépítésre szánt területek.....	10
22. Különleges temető terület	10
23. Különleges turisztikai, rekreációs célú terület.....	10
24. Különleges beépítésre szánt kutatás fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület.....	11
III/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	11
25. Közúti közlekedési terület	11
26. Közmű-elhelyezési terület.....	12
27. Közpark zöldterület és közkert zöldterület	12
28. Erdőterületek	12
29. Mezőgazdasági terület.....	12
30. Vízgazdálkodási terület	14
31. Természetközeli terület.....	14
32. Különleges beépítésre nem szánt területek	14
III. FEJEZET - AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI	14
IV. FEJEZET – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	15

MELLÉKLETEK:

1. Melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
2. Melléklet: SZT-2 jelű Belterületi szabályozási terv
3. Melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. Melléklet: Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építmények
5. Melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
6. Melléklet: Országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke
7. Melléklet: Helyi védelemmel érintett építmények jegyzéke
8. Melléklet: Régészeti védelemmel érintett ingatlanok jegyzéke

Mágocs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Mágocs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, 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) és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében a véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Mágocs város teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A város közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban: Étv.) szerinti építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban: Eljr.) és az egyéb országos érvényű jogszabályok előírásai szerint, valamint e rendelet és ennek

- a) 1. sz. melléklete: SZ-1 jelű, Közigazgatási terület szabályozási terv
- b) 2. sz. melléklete és SZ-2 jelű Belterület szabályozási terv
- c) 3. sz. melléklete: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- d) 4. sz. melléklete: Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építmények
- e) 5. sz. melléklete: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
- f) 6. sz. melléklete: Országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke
- g) 7. sz. melléklete: Helyi védelemmel érintett építmények jegyzéke
- h) 8. sz. melléklete: Régészeti védelemmel érintett ingatlanok jegyzéke

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) *Kialakult beépítési mód*: a telken az övezetre, építési övezetre előírt beépítési módtól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.

(2) *Kialakult előkerti méret*: az érintett telek tömbjében vizsgálva, az építési tevékenységgel, telekalakítással érintett telekkel azonos oldalon nagyobb arányban előforduló előkerti méret.

- (3) *Kialakult telek*: 2024. 01. 01-én önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, amelynek alakját és méretét az ingatlan-nyilvántartási térkép és bejegyzés hitelesíti.
- (4) *Meglévő épület*: jogerős hatósági engedéllyel rendelkező épület, illetve a több mint 10 éve meglévő épület.
- (5) *Szolgálati lakás*: gazdasági területen, munkakör ellátásához szükséges lakás.
- (6) *Zavaró hatású tevékenység*: a falusias lakóterületre vonatkozóan magasabb szintű jogszabályok által megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket meghaladó zaj- bűz- és környezetszennyező hatással járó tevékenység.

II. FEJEZET

3. Az épített környezet alakítására és a telekalakításra vonatkozó általános előírások

3. §

- (1) Közterület kialakításával, vagy szélesítésével érintett telekrészen
- a) új épület/épületrész nem létesíthető, a meglévő épületen/épületrészen értéknövelő beavatkozás nem végezhető,
 - b) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint utcai telekhatár figyelembe vételével létesíthető.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartásban útként bejegyzett telek, vagy idegen tulajdonú telek kizárólagos megközelítésre szolgáló földrészlet használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha a róla megközelített ingatlanok közterületi kapcsolata más módon biztosított.
- (3) A területek feltárására és közműellátásának biztosítására újabb magán utak létesíthetők, maximum 3 telek feltárása esetén legalább 6,0 m, maximum 9 telek megközelítésére legalább 8,0 m, 9-nél több telek kiszolgálására pedig legalább 12,0 m szélesség biztosításával.
- (4) Nyúlványos telket alakítani, - a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági, az ipari gazdasági, valamint az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetbe sorolt ingatlanok kivételével - nem lehet.

4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

4. §

- (1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások
- a) A település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények tájékoztató felsorolását a 6. melléklet tartalmazza.
 - b) A 6. melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.
 - c) A műemlékek esetében a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások
- a) A település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok tájékoztató felsorolását a 8. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.
 - b) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Helyi védelem alatt álló építmények védelmére vonatkozó előírások

- a) A település területén található, helyi védelemmel érintett építmények tájékoztató felsorolását a 7. melléklet tartalmazza.
- b) A 7. melléklet szerinti védett építményeket az 2. melléklet szerinti szabályozási terv tünteti fel.

5. A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájba illesztés szabályait a Településképi rendelet határozza meg.

(2) A település területén a Natura2000, az Országos Ökológiai Hálózat – Magterülethez és Ökológiai folyosóhoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.

(4) Azokon a területeken, ahol az általános érvényű szabályok betartása mellett 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű naperőműhöz tartozó fotovoltatikus panel (továbbiakban: napelem berendezés) elhelyezhető, az az ingatlan külső határvonalától számított 3 m-es védőtávolság megtartásával telepíthető.

6. Környezetvédelmi előírások

6. §

(1) Az övezetekben és építési övezetekben az *üzemi és szabadidős létesítménytől, az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből* származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló jogszabályok szerint állapítandók meg.

(2) Mágocs területére levegőterhelés (emisszió) szempontjából a vonatkozó hatályos rendeletekben és hatósági előírásokban előírt határértékeket kell alkalmazni.

(3) Felszíni vízelvezető árokba és csapadékvíz tározóba szennyvíz nem vezethető és nem üríthető.

(4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

7. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

7. §

(1) A szükséges parkolók telken belüli létesítésétől az országos jogszabályokban megengedettek kivül kizárólag akkor lehet eltekinteni, ha

- a) a gépkocsival a telekre be-, valamint a telekről való kihajtást forgalomtechnikai okokból az út kezelője nem engedélyezte, vagy
- b) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az a behajtást, vagy a parkolók kialakítását nem teszi lehetővé, vagy
- c) a telken meglévő értékes, országos vagy helyi védelem alatt álló növényzet miatt az épületen kívüli parkoló építése jelentős növénykárral járna, vagy
- d) a telken szolgáltató, nevelési-oktatási célú épület, vagy azt kiszolgáló igazgatási épület elhelyezése tervezett.

(2) A parkolók telken kívüli létesíthetőségét biztosító (1) bekezdés szerinti esetekben az építető köteles a szükséges parkolók telken nem elhelyezhető részét telken kívül létesíteni.

(3) Az építető a telken kívüli parkoló létesítési kötelezettségét az építési telek határától légvonalban mért 200 méteren belül

a) más telken parkolóban, vagy

b) a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával az adott telken meglévő kapacitás feletti új parkoló megépítésével teljesítheti.

(4) Ha az építető a szükséges parkolót a (3) bekezdés a) pontja alapján a telken kívül biztosítja, az érintett ingatlan vonatkozásában az építési munka megkezdése, illetve rendeltetési mód változtatása előtt a hatóság részére igazolnia kell a rendelkezési jogosultságát, továbbá az erre az ingatlanra készített parkolási mérleget, amely bemutatja, hogy a telekre vonatkozó parkolási igény megoldott.

8. Veszélyeztetett területekre, védőterületekre vonatkozó előírások

8. §

(1) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak és a következő rendelkezések betartandók:

a) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

aa) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 méter védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető.

ab) a külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 méter. Kerítés a védőtávolság 5,0 – 5,0 méterén belül nem létesíthető.

b) Vízfelületek karbantartásának céljára:

ba) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,

bb) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni.

(2) A vízműkutak 100 m-es védőtávolságán belül trágya-, trágyalé tároló, 300 m-es védőtávolságán belül árnyékszék nem helyezhető el.

(3) Gázvezeték védősávjában, védett természeti terület védőterületén a vonatkozó mindenkor hatályos országos előírások érvényesítendőek.

(4) Gázelosztó vezetékek, szénhidrogén szállító vezetékek biztonsági övezetén belül fás szárú növények nem ültethetők.

(5) A jelen rendelet tervlap mellékletében „Régészeti lelőhely” jellel körülvett-telkeken építési és földmunka során régészeti leletek előkerülése fokozottan várható, a kulturális örökségvédelem országos érvényű szabályait ennek megfelelően kell rájuk alkalmazni.

9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

9. §

Azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalására, amelyek a cél megvalósításának:

- a) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
- b) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések – és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné településrendezési szerződés köthető.

10. Közművek előírásai

10. §

Építési övezetek/övezetek közművesítettségének mértékére vonatkozó előírások

- a) Építési övezetben építési tevékenység feltétele az energiaszolgáltatás (villamos energia és gáz), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint a csapadékvíz-elvezetés, vagy -tárolás együttes biztosítása. Amennyiben mindezek biztosítása közüzemi hálózatról még nem megvalósítható, a hálózat kiépítéséig egyedi megoldással is biztosíthatók.
- b) Építési övezetben egyedi házi szennyvízkezelés-, és elhelyezés csak közüzemi csatornahálózat hiányában megengedett.

11. Az építés, telekhasználat általános szabályai

11. §

(1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban megfogalmazott, kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) A szabályozási terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Ettől eltérő telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül megvalósítható

(3) Az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai, az építési telek mérete, az övezetben, építési övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(4) Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő, az előírt építési övezeti illetve övezeti paramétereknek nem megfelelő telekre és beépítési állapotra vonatkozó előírások:

- a) Ha a meglévő épület épületmagassága nem felel meg az övezeti előírásnak, akkor olyan változtatás végezhető, amely az előírástól való kisebb eltérést okozza.
- b) Az övezetre előírt minimális kialakítható telekterületet és telekméretet el nem érő méretű, vagy a közterület leszabályozása miatt lecsökkenő méretű telek beépíthető, ha eléri a kialakítható telek legkisebb előírt méretének 50 %-át építési tilalom nem vonatkozik rá és egyéb építési szabályok teljesülnek.
- c) Az előírt beépítési módnak nem megfelelő, jogszerűen fennálló épület bővítése, a telken új épület építése az övezetre előírt maximális beépítési százalékig megtehető az újonnan előírt beépítési módnak megfelelő építési helyen belül.

(5) Lakóterületen telkenként egy lakóépület helyezhető el. További épületek a beépítettség építési övezetre meghatározott legnagyobb mértékéig helyezhetők el.

(6) A szabályozási terven, a „telken belüli kötelező fásítás”-ként jelölt terület a telek zöldfelületként kialakítandó része, ahol háromszintes növényállományt - a gyepszintű, cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása - kell telepíteni a használatbavételig. A jelzett területen telkenként egy gépkocsi be- és kihajtására alkalmas rész burkolható.

(7) 5 MW, vagy annál nagyobb névleges teljesítményű napelempark csak az erre a célra kijelölt övezetben helyezhető el.

(8) Melléképületekre vonatkozó előírások:

- a) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.
- b) Lakóövezetben az önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,0 m lehet.
- c) Építési helyen kívül melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- d) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

12. Elő- oldal hátsókertre vonatkozó előírások

12. §

(1) Az építési övezetekben az előkert mérete:

- a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos 5-5 beépített telek előkertjének átlaga,
- c) attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel;
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák előkerti vonalához;

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti előkert nem határozható meg, az előkert mérete 5,0m.

(3) Az egyes építési övezetekben, az alábbi oldalkerteket kell megtartani:

- a) szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb szélessége az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékének a fele.
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke. Lakóterületen a 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetén az oldalkert legkisebb szélessége 4,0 méter.

(4) Hátsókertek legkisebb mélységének mérete, nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél,

(5) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - az Mk jelű övezet kivételével és a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

(6) Az (1)-(5) bekezdésekben foglalt elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások abban az esetben alkalmazandók, ha az egyes építési övezetek előírásai ettől eltérően nem rendelkeznek, illetve a szabályozási terven ábrázoltak ettől eltérő építési helyet nem jelölnek ki.

13. Terepalakítás

13.§

(1) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.

(2) Az épületeket a meglévő terepadottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az eredeti terepet az előkert kivételével a telekhatárok 1,0 m-es környezetében átalakítani nem lehet, kivéve, ha az egybeesik az építési hely területével.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül terepet alakítani csak az épület gyalogos és legfeljebb előírás szerinti mennyiségű gépjárművel való megközelítésének, és járműelhelyezésének biztosításához lehet.

14. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

14. §

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján Mágocs Város, a II-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

(2) Valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők a katasztrófa védelem ellátásához szükséges műtárgyak, berendezések.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

15. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a Szabályozási terv a *beépítésre szánt* területeken, építési használatuk szerint az alábbi általános használatú építési övezeteket jelöli ki:

- a) Falusias lakóterület, jele: Lf,
- b) Kisvárosias lakóterület, jele: Lk,
- c) Településközponti vegyes terület, jele: Vt,
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, jele: Gksz,
- e) Ipari gazdasági terület, jele: Gip,
- f) Egyéb ipari gazdasági terület, jele: Gipe,
- g) Különleges beépítésre szánt terület – temető: K-T,
- h) Különleges beépítésre szánt turisztikai, rekreációs terület, jele: K-tr,
- i) Különleges beépítésre szánt kutatás fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület jele: K-Kf.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építmények körét a 3. sz. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetek építési használatának és telekalakításának szabályait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

15. Falusias lakóterület

16. §

(1) A szabályozási terven Lf-1, Lf-2, Lf-3 jellel jelölt sajátos építési övezet, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Előkert mérete kötelező építési vonal is egyben, amelyre a közterület felé néző homlokzat minimum 60 %-ának illeszkednie kell.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el egy telken.

(4) A fő rendeltetési egység valamennyi helyisége egy épületben helyezendő el. A kiegészítő helyiségek és a háztartással kapcsolatos helyiségek különálló épületbe is kerülhetnek.

(5) A 3. sz. mellékletben „F - Feltétellel elhelyezhető” rendeltetések csak saját felhasználási célból létesíthetők.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben az utcafronti kerítés legnagyobb magassága 1,8 m lehet.

16. Kisvárosias lakóterület

17. §

(1) A szabályozási terven Lk-1 jellel jelölt sajátos építési övezet, amely a 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó – legfeljebb 4 lakásos - csoport- és társasház lakóövezeteket foglalja magába.

(2) Előkert mérete: 5 m, ami kötelező építési vonal is egyben, amelyre az utcai homlokzat minimum 60 %-ának illeszkednie kell.

(3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az utcafronti kerítés legnagyobb magassága 1,2 m lehet.

17. Településközponti vegyes terület

18. §

(1) A szabályozási tervlapon Vt-1 és Vt-2 jellel jelölt sajátos építési övezetekre tagolódik, amelyek több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is létesíthető.

18. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

19. §

(1) A szabályozási terven Gksz-1, Gksz-2 jellel jelölt építési övezete, amely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben a telekhatár mentén a szabályozási terven meghatározott szélességben a háromszintes növénytelepítésről és folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(3) A Gksz jelű építési övezetek telkein bódé, faház, forgalomból kivont vagy működésképtelen jármű, csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.

(4) A Gksz jelű építési övezetek telkein a szabadtéri tárolást igénylő építőipari és építőanyag telepek is elhelyezhetők. Az ömlesztett anyag tárolást a közterület felől nem láthatóan, takartan kell kialakítani.

(5) A 3. sz. mellékletben „F - Feltétellel elhelyezhető” rendeltetések csak a gazdasági területhez kapcsolódóan helyezhetők el.

(6) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben az utcafronti kerítés legnagyobb magassága 2,0 m lehet.

19. Ipari gazdasági terület

20. §

(1) A szabályozási terven Gip-1 jellel jelölt építési övezet, elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari gazdasági terület építési övezeteiben az utcafronti kerítés legnagyobb magassága 2,0 m lehet.

20. Egyéb ipari gazdasági terület

21.§

(1) Az építési övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges - nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el, oly módon hogy a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.

(2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás ki alakítható, melynek bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.

(3) Az építési övezetben állattartó épületeket nem lehet elhelyezni.

(4) Az építési övezetben a telekhatár mentén a szabályozási terven meghatározott szélességben a háromszintes növénytelepítésről és folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(5) Az építési övezetben az építési hely –amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli:

- a) előkert mélysége : 5 méter
- b) hátsókert mélysége: 10 méter

21. Különleges beépítésre szánt területek

22. §

A szabályozási terven K-T, K-tr és K-Kf sajátos építési övezetekre tagolódik.

22. Különleges temető terület

23.§

(1) A K-T jelű különleges temető területe a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetbe tartozó telkek esetében telekfelosztást végezni nem lehet.

23. Különleges turisztikai, rekreációs célú terület

24.§

(1) A K-tr jelű építési övezet elsősorban rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben:

- a) szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) a sportépítményeket kiszolgáló létesítmények,
- c) a területet használók ellátását szolgáló szállás épületek,
- d) valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A területen a kialakult lombkorona szintű növényzet megtartandó.

(3) Az övezettel érintett terület fejlesztésére, kialakítására telepítési tanulmányterv készítendő, amely tartalmazza a létesítményeket, a zöldfelületi kialakítást, tereprendezést, vízelvezetést. Területmegosztás esetén a beépítési tervnek az újonnan kialakuló területek megközelítésére, használatára vonatkozó közlekedési- és zöldfelületi koncepciót is tartalmaznia kell.

**24. Különleges beépítésre szánt kutatás fejlesztés,
a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület**

25. §

- (1) A K-Kf jelű övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
- (2) Az övezetben az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben létesített napelemparkok névleges teljesítőképessége az 5 MW-ot együttesen sem haladhatja meg.

III/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

26. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a Szabályozási terv a *beépítésre nem szánt* területeken, építési használatuk szerint az alábbi általános használatú övezeteket jelöli ki:

- a) Közúti közlekedési terület: KÖu,
- b) Egyéb közlekedési terület: KÖe,
- c) Közmű-elhelyezési terület: Közm,
- d) Zöldterületen belül:
 - ca) Közpark Zkp
 - cb) közkert Zkk
- e) erdőterületen belül:
 - da) védelmi célú erdőterületbe (Ev)
 - db) rekreációs célú erdőterületbe (Er)
 - dc) egyéb erdőterületbe (Ee)
- f) Mezőgazdasági területen belül:
 - fa) kertes mezőgazdasági területbe (Mk)
 - fb) általános mezőgazdasági területbe (Má)
 - fc) tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe (Mt)
- g) Természetközeli terület
- h) Vízgazdálkodási területen belül:
 - ha) állóvizek (tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval (V-1)
 - hb) vízfolyások, vízvezető árok telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval (Vvm)
- i) Különleges beépítésre nem szánt területen belül:
 - ia) sport területbe (Kb-sp)
 - ib) horgászcentrum területbe (Kb-hc)
 - ic) hulladékudvar területbe (Kb-hull)

(2) Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések, építmények, sajátos építmények körét a 4. sz. melléklet tartalmazza.

(3) Az övezetek építési használatának és telekalakításának szabályait a 3. sz. melléklet tartalmazza.

25. Közúti közlekedési terület

27. §

(1) A közúti közlekedési terület elhelyezésére a szabályozási terv ábrázolásának megfelelően a következő szélességű építési terület biztosítandó:

- a) az új közlekedési terület szabályozási terven rögzített területe megmutatja, hogy a telektömbök kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell biztosítani.
- b) amely területre a szabályozási terv nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területésáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában

- a) szabályozási vonallal érintett épületen, meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
- b) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
- c) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.

26. Közmű-elhelyezési terület

28. §

(1) A szabályozási terven Kközm jellel jelölt övezetben, a közműellátás létesítményei helyezhetők el.

(2) Az övezeten belül a telkek tovább nem oszthatók.

27. Közpark zöldterület és közkert zöldterület

29. §

(1) A zöldterület a Szabályozási terven Zkp (közpark) és Zkk (közkert) övezeti jellel jelölt állandóan növényzettel fedett terület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, rekreálódást és testedzést szolgálja.

(2) A Zkp jelű közpark övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, kerti pavilon, köztéri berendezés 3,0 m-es legmagasabb ponttal, valamint a 3. sz. mellékletben felsorolt rendeltetés helyezhető el.

28. Erdőterületek

30. §

(1) Az erdőterület a Szabályozási terven Ev, Er vagy Ee övezeti jellel jelölt, az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet szolgálja.

(2) Mágocs erdőterületei rendeltetésük szerint

- a) védelmi,
- b) rekreációs vagy,
- c) egyéb célokat szolgálnak.

(3) Ev jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(4) Ev és Er jelű övezetekben magasles, kilátó magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(5) „Ee” jelű övezetben mező- és erdőgazdasági üzemi épület épületmagassága az adott övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 5 m-rel, sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles)

épületmagassága az adott övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 10 m-rel meghaladhatja.

(6) Er és Ee jelű övezetben a telek legfeljebb 2%-án alakítható ki burkolt felület.

29. Mezőgazdasági terület

31. §

(1) A szabályozási terven Mk, Má és Mt jellel jelölt övezetek.

32. §

(2) A **kertes mezőgazdasági terület** a Szabályozási terven Mk övezeti jellel jelölt, jellemzően a kisüzemi, egyéni célú mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló terület.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben álló pincének egész területével a rendezett terepszint alatt kell lennie. A pince közterület, vagy a szomszédos telek alá nem nyúlhat, illetve azt maximum 1 m-re közelítheti meg, ide értve a pince takarását szolgáló dombot is.

(4) A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A rézsűk talajerosztó elleni védelme kötelező.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az utcafronti kerítés legnagyobb magassága 1,8 m lehet.

33. §

(1) Az **általános mezőgazdasági terület** a Szabályozási terven Má övezeti jellel jelölt, a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben

- a) az előkert mérete 10,0 m,
- b) az oldalkert mérete 6,0 m,
- c) a hátsókert mérete 10,0 m.

34. §

(1) A **tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület** a Szabályozási terven Mt övezeti jellel jelölt, jellemzően gyeppel, nádas művelési ágban nyilvántartott vagy az ökológiai hálózat részét képező vagy természetileg védett területen a természetközeli használatot szolgálja.

(2) Mt övezet telkein épület, építmény nem helyezhető el.

30. Természetközeli terület

35. §

A Tk jelű természetközeli övezetbe a nádas és mocsár terület tartozik.

31. Vízgazdálkodási terület

36. §

(1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) a V-1 jelű vízmedrek övezete,
- b) a Vvm jelű a felszíni vízelvezetésben szerepet játszó vízmosások, árkok övezete,

- (2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (3) Vízgazdálkodási terület övezeteiben építmény, műtárgy a magasabb rendű vízügyi jogszabályokban foglalt rendelkezéseknek megfelelően helyezhető el.
- (4) Vízgazdálkodási terület övezeteiben a kialakult erdőállomány, a nádas, mocsaras vizenyős területek megőrzendőek.

32. Különleges beépítésre nem szánt területek

37. §

- (1) A szabályozási terven Kb-sp, Kb-hc, Kb-hull jellel jelölt sajátos övezetekre tagolódik.

38.§

- (1) A Kb-sp jelű **sportterület** övezet, a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetésű, illetve rendeltetési célú oktatási és szabadidős építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsókertben labdafogó háló létesíthető.

39.§

- (1) A Kb-hc jelű **horgászcentrum terület** övezetbe, a horgászterületéhez kapcsolódó szabadidő célú területek tartoznak, ahol a sporthorgászathoz és egyéb sport-szabadidő tevékenységhez kapcsolódó létesítmények, az itt folyó tevékenységet kiszolgáló szolgáltatási létesítmények, valamint a szükséges közlekedési, közüzemi és energia ellátási létesítmények helyezhetők el.
- (2) A tó védőterületét zöldterület jelleggel lehet használni, ezen a területen építmények nem helyezhetők el.
- (3) A területen a kialakult lombkorona szintű növényzet megtartandó.

40.§

- (1) A Kb-hull jelű **hulladékudvar terület** övezetbe, a városban működő hulladékudvar tartozik, ahol a hulladékok szelektív és átmeneti tárolásához kapcsolódó létesítmények, az itt folyó tevékenységet kiszolgáló szolgáltatási létesítmények, valamint a szükséges közlekedési, közüzemi és energia ellátási létesítmények helyezhetők el.
- (2) A területet zárt kerítéssel kell körbevenni, amelynek legnagyobb magassága 2,0 m lehet.

III. FEJEZET

AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

41.§

- (1) Temetkezési célra szolgáló, „K-T” jelű építési övezetben sajátos rendeltetésű építmény (különösen harangtorony) épületmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja.
- (2) „Gksz” illetve „Gipe” jelű építési övezetben épületszerkezeti, technológiai, daruzási, anyagmozgatási szükségesség igazolásának esetén építmény, illetve alaprajzilag pontszerűnek minősülő sajátos építmény magassága, a megadott legnagyobb épületmagasság értékét meghaladhatja, legfeljebb a megengedett épületmagasság másfélszereséig.

(3) Amennyiben a „Gipe” jelű építési övezetbe tartozó építési telek hátsó telekhatáron védelmi erőterülettel szomszédos, és a gazdasági épület hátsókertre néző homlokzatának tényleges magassága kisebb, mint 10 méter, a hátsókert mérete 0 méter lehet.

(4) „Gip” jelű építési övezetben, a sajátos rendeltetésű építmény (különösen siló, tartály) épületmagassága a megengedett legnagyobb épületmagasság 3. sz melléklet szerinti Gip-1 építési övezeti paramétertől eltérően 20,0 méter.

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. A rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.

polgármester

jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:

Ez a rendelet 2024. napján kihirdetésre került.

jegyző

