

MAGYARBÁNHEGYES ÖNKORMÁNYZATÁNAK 16/2007 (X.7.) SZ. KT RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹

Egységes szerkezetben

Magyorbánhegyes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Magyorbánhegyes község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az 1:10000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalom meghatározások
 - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem -Helyi védelem
 - 3. sz. melléklet: Régészeti területek
 - 4. sz. melléklet: Helyi természeti értékek
 - 5. sz. melléklet: Szabályozási tervek

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a.) szabályozási vonal;
 - b.) beépítésre szánt terület határa;
 - c.) területfelhasználási egység határa;
 - d.) területfelhasználási egység besorolása;
 - e.) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - f.) telek be nem építhető része;
 - g.) a kötelező erejű megszüntető jel;
 - h.) védőtávolságok;
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági vélemény alapján lehetséges:
 - a.) védett helyi értékek.
- /3/ Az /1/, /2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

¹ A rendelet lábjegyzete nem képezi a rendelet részét.

Telekalakítás engedélyezési eljárás

3.§.

- /1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:
- a telekalakítás / telekosztás a szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám szabályozási terven jelölteknek megfelel,
 - a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.
- /3/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre:
- a.) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
 - b.) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,
- s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /4/ A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az előírtnál kisebb telekméretetek alakulnak ki, de a telekalakítás következtében kedvezőbb állapot keletkezik és a kialakuló telek a /3/ bekezdésben foglaltakat kielégíti.
- /5/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben (lásd: fogalommagyarázat) a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
- /6/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /7/ Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- /8/ Belterületbe vonás és annak beépítése, hasznosítása esetén a mezőgazdasági hasznosítású termőföldek megközelíthetőségét biztosítani kell.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

4.§.

- /1/ Az 1.§. /1/ bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. (lásd: fogalommagyarázat).
- /3/ A település beépített részén,
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 14 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű telek is beépíthető.
- /4/ Belterületen amennyiben egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 500 m², és a /3/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.
- /5/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /3/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
- a.) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető, és ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság), úgy alapterülete bővíthető;
 - b.) új épület nem építhető.
- /6/ ²

² Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /7/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) bővíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /8/ ³
- /9/ Amennyiben egy épület:
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - ipari gazdasági terület
 - különleges terület - szociális terület,
- területfelhasználási egységben kerül elhelyezésre a területfelhasználási egységekben elhelyezhető fő és gazdasági épületeknek a telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálandó:
- a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,
 - a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,
 - a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,
 - a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,
 - az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,
 - a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,
 - a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,
 - a beépítési vonal,
 - az építménymagasság,
 - az épülettömeg,
 - a zöldfelületi arány,
 - a tetőidom.
- /10/ Az elvi építési engedély kérelmétől az építésügyi hatóság a jellemzők egyértelmű meghatározhatósága esetében eltekinthet.
- /11/ A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK vagy a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- /12/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.
- /13/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- /14/ A beépítésre szánt terület (minden területfelhasználási egységen) - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített, építési telken engedélyezhető.
- /15/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló építése esetén is kiadható építési engedély.
- /16/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

³ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

Építmények elhelyezése

5. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
- a.) belterületen kivételes esetben sem helyezhető el;
 - b.) egyéb területeken csak okleveles tájépítésszáműnök által készített tájképvédelmi szakvélemény (lásd: fogalommagyarázat) alapján helyezhető el, 10 méternél magasabb antenna nem építhető.
- /3/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
- a.) kerti építmény (lásd fogalommagyarázat);
 - b.) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - c.) közműbecsatlakozás építménye;
 - d.) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - e.) zárt szennyvíztároló;
 - f.) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /6/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
- a.) közműbecsatlakozás építménye;
 - b.) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /7/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület is engedélyezhető, illetve melléképület építhető.

Beépítési mód, építési hely

6. §.

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- O oldalhatáron álló,
 - SZ szabadon álló,
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
- a.) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
 - b.) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár.
- /3/ Egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés az 1 számú függelékben foglaltak szerint lehetséges.
- /4/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- /5/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:
- a.) túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
 - b.) Új beépítés esetén:
 - ipari gazdasági terület esetében : legalább 10 m;
 - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /6/ Az oldalkert és hátsóker:
- a.) az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

II. FEJEZET

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

Országos és helyi művi értékvédelem

7.§.

- /1/ Magyarbánhegyes országos művi értékvédelem alá eső épületeit és az egyes műemléki környezeteket az 2. számú melléklet 1. számú pontja tartalmazza, a műemléki környezet a Szabályozási terven került kijelölésre.
- /2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók⁴.
- /3/ Az országosan védett (műemlék) épületen és telken az építési hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) gyakorolja, műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásba az építési hatóság köteles a KÖH-t szakhatóságként bevonni.
- /4/ A településen a 2. számú melléklet /2/ pontja szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben
- /5/ Helyi védett épület törlése és felvétele e rendelet 2.§ /2/ bekezdése alapján a rendelet módosítása nélkül is elvégezhető, okleveles építészmérnök által készített szakvélemény alapján.
- /6/ A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.
- /7/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszélyelhárítás - lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant törölni kell a védett épületek listájáról.
- /8/ Helyi védelem alatt álló épület homlokzatán bármilyen változást eredményező építési tevékenység esetén, építési engedélyt kell kérni.
- /9/ Helyi védett épület bontása indokoltságának megállapításához a bontási engedélyhez építészeti szakvélemény csatolása szükséges.
- /10/ Az Önkormányzat a helyi védettség településrendezési eljárásán kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét megküldi a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak⁵.

Általános építészeti előírások

8.§

- /1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Az engedélyezés során vizsgálni kell:
 - a.) az épület szerkezetét, a felhasznált anyagokat
 - b.) a tetőhéjazat anyagát,
 - c.) a nyílászárók anyagát, formáját,
 - d.) a homlokzatképzést,

⁴ A 2005. évi LXXXIX. törvénnyel módosított Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. LXIV. Tv.

⁵ A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 5.§/1/ bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségére figyelemmel.

- e.) a tetőidom, tetőgerinc formáját, irányát, hajlásszögét,
 - f.) a faszerkezetek és köelemek megjelenését az épületen,
 - g.) a kéményeket.
- /3/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága sem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /4/ A település beépítésre szánt területén az építési telek utcai kerítése csak hagyományos építőanyagokból (tégla, kő, fa) építhető.
- /5/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is elő kell írni, ha a homlokzatfelújítás egyébként nem lenne engedélyköteles.

Régészeti területek

9.§

- /1/ Magyarbánhegyes régészeti területeit a 3. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ A régészeti érdekeltégű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /3/ ⁶
- /4/ ⁷
- /5/ Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol - nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területeken kívül - építkezés vagy művelés kapcsán régészeti lelet vagy objektum kerül elő, a munkát fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Békés Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

Reklám, hirdetőtábla

10. §

- /1/ Magyarbánhegyes teljes területén 1 m² meghaladó méretű cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtábla(k) reklámfelirat és fényreklám csak építési engedély alapján létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken helyezhetők el.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez⁸ csatolni kell:
- a.) a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - b.) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla színes grafikai tervét
 - c.) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet.
- /3/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, külön építési engedély alapján helyezhető csak el.
- /4/ A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések nem helyezhetők el.

Közterületek, közterek kialakítása

11. §.

⁶ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

⁷ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

⁸ a 45/1997. KTM rendeletben foglaltakon túlmenően

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha:
 - a.) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - b.) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti
 - c.) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - d.) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - e.) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.

Táji és természeti értékek védelme

12.§.

- /1/ ⁹
- /2/ Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- /3/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- /4/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a település beépítésre szánt területein és közcélú zöldfelületein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.
- /5/ A kivágott fákat pótolni kell, a pótlás mértéke meg kell egyezzen a kivágott fa törzsátmérőjével.
- /6/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen, a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
- /7/ A közterületek, közparkok fásításánál, út menti fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájra jellemző, honos fajok telepítendőek. A gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fajok telepítése tilos.

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek és értékek

13.§.

- /1/ A településen a helyi jelentőségű, e rendelettel védetté nyilvánított természeti értékeket, a Szabályozási terv , tételes felsorolásukat az 4. számú melléklet tartalmazza.
- /2/ A helyi védelem alatt álló és a helyi védelemre javasolt természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk, dendrológiai- kertészeti szakvélemény előírásai, illetve szakértő közreműködésével lehetséges. Gondozásuk a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.

⁹ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /3/ A helyi védelem alatt álló fák kivágása akkor engedélyezhető, ha azt
 - a.) a fák egészségi állapota,
 - b.) balesetveszély elhárítás, vagy
 - c.) közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /4/ A kivágást követő egy éven belül, a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén, a természeti emlék, a jogszabály szerinti fapótlási kötelezettség szerint 2x -es mennyiségben, azonos fafajjal és fajtával pótlendő.
- /5/ A védett fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérzónát károsító építmény.

Környezetvédelem

14.§

- /1/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c.) kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- /3/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén:
 - a.) új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell;
- /4/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és zöldfelületként újrahasznosítani.
- /5/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- /6/ Állattartó építmények ételmisztároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- /7/ Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

15. §

- /1/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába nem vezethetők¹⁰.
- /2/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- /3/ A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszórásos anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- /4/ A település szennyezés-érzékenységi szempontból érzékeny terület, a területen a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését, valamint a talajszennyezést, okozó objektum nem helyezhető el, és a tevékenység nem engedélyezhető.
- /5/ Állattartó épület felszíni vizek partételtől számított 200 méteren belül nem létesíthető.

¹⁰ oda kizárólag a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 1. sz. melléklet I. részében megállapított határértékeknek megfelelő szennyvizek vezethetők.

- /6/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- /7/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- /8/ A területen a szennyvizek szikkasztása a Maros-hordalékkúp ivóvíz készletének védelme érdekében azonnal felszámolandó, elsődleges települési feladat.
- /9/ A vízbázisok védelmének biztosítására ki kell jelölni annak hidrogeológiai védőterületét¹¹ ¹². A hidrogeológiai védőterület határozati javaslatlaltal való kijelölését követően, azt a szabályozási tervbe rögzíteni kell.
- /10/ A vonatkozó jogszabály¹³ szerinti hidrogeológiai védőterület határozati javaslatlaltal való kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a vonatkozó jogszabályban¹⁴ a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- /11/ ¹⁵

A levegő védelme

16. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.
- /2/ A területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /3/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.

A termőföld védelme

17. §

- /1/ A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételes esetben lehet felhasználni. A 30AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- /2/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /3/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /4/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /5/ Kommunális szennyvíz, szennyvíziszap, illetve állattartásból származó hígtrágya termőföldön történő elhelyezése csak az illetékes növény- és talajvédelmi szolgálat engedélyével lehetséges.
- /6/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület hígtrágyával történő öntözését a közigazgatási területen csak az illetékes növény- és talajvédelmi szolgálat engedélyezheti.

¹¹ a 123/1997 (VII.18.) Korm rendelet szerint.

¹² A hidrogeológiai védőterületen belül a Korm rendelet 5. számú mellékletében előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

¹³ 123/1997 (VII.18.) Korm rendelet

¹⁴ 123/1997 (VII.18.) Korm rendelet 5. sz. melléklet

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /7/ A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /8/ Minden területen az erózióveszély mértékének megfelelő tevékenység végezhető, törekedve arra, hogy a tevékenység hatására az a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.
- /9/ A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvíze nem kerülhet.
- /10/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.
- /11/ ¹⁶

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

18. §

- /1/ A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
- /2/ A hulladék gyűjtése, tárolása, csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon, zárt térben vagy zárt gyűjtőedényben történhet.
- /3/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.
- /4/ A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.
- /5/ Szilárd vagy folyékony hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be, tárolás illetve ártalmatlanítás céljából, kivéve újrahasznosítás esetén.
- /6/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /7/ A veszélyes hulladék átmeneti tárolása, a vonatkozó jogszabályok szerint, a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /8/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /9/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.
- /10/ Az illegális hulladéklerakók felszámolandók, területük rekultiválandó.
- /11/ A felhagyott hulladéklerakó területét a szakhatóság előírásainak megfelelően rekultiválni kell. A területen épület, építmény nem helyezhető el. A rekultiváció elvégzéséig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.
- /12/ Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- /13/ Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- /14/ Dögműtároló a belterület határától legalább 500 méteres védőtávolság biztosításával létesíthető.

A zaj elleni védelem

19. §

¹⁶ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /1/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- /2/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- /3/ A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

Geológiai előírások

20. §

- /1/ A (potenciális) felszínmozgás veszélyes területrészekben mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.
- /2/ Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- /3/ A mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken (vízfolyások, tavak mederközeli területe) építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építés feltételeit.
- /4/ ¹⁷
- /5/ Feltöltött területek beépítését geotechnikai vizsgálatok eredményeire kell alapozni.
- /6/ Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárásba a Geológiai Szolgálatot be kell vonni az alábbi esetekben: négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél,
 - a) meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítéskor,
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),a felsoroltakon túlmenően azon fontos esetekben, amikor a lakosság, tervezők, vagy az önkormányzat az altalajjal összefüggésben kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokat észlel.

Védőterületek, védőtávolságok

21. §.

- /1/ A település igazgatási területén található olyan létesítmények, amelyek a környezetükre káros hatást gyakorolnak. Ahhoz, hogy a környezetre gyakorolt káros hatások az országos előírásokban megengedett határértékeket ne haladják meg, a létesítményekhez védőterületek, védőtávolságok kijelölése szükséges.
- /2/ Magyarbánhegyes területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) temető,
 - d) szennyvíztisztító,

¹⁷ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /3/ A közlekedési területek védőtávolságait e rendelet 43.§. /7/ bekezdése tartalmazza. A védőtávolságokon belül épület csak a szakági jogszabályokban előírt feltételek szerint, illetve ezek hiányában a Közlekedési Felügyelet eseti előírása szerint helyezhető el.
- /4/ A közművek, közműlétesítmények e rendelet 2 számú függelékben és az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /5/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén az épület felújítható - amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti - meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.
- /6/ A javasolt szennyvíztisztító telephely körül 150 m-es előzetes védőtávolság igénye került rögzítésre, a szennyvíztisztító telep létesítésével egyidejűleg kell annak a pontos védőtávolság igényét meghatározni. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható. A védőtávolságon belül csak a felsorolt korlátok alá nem tartozó ipari-gazdasági területhasználat engedélyezhető, illetve védőerdő telepíthető. Mezőgazdasági célú területhasznosítás esetén csak ipari célú felhasználásra alkalmas növény termelhető.
- /7/ Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízáttemelő 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt terület 22.§.

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

Falusias lakóterület	(Lf)
Településközpont vegyes terület	(Vt)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
Ipari gazdasági terület - agráripari terület	(Gip-a)
Különleges területek	
a) sportterület	(K-sp)
b) temető	(K-t)
c) szociális terület	(K-szoc)
d) vasútállomás területe	(K-vá)
e) szennyvíztisztító terület	(K-szt)

Falusias lakóterület 23.§

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

/2/ Falusias lakóterületen az OTÉK-ban¹⁸ felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:

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

/3/ Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

- a.) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- b.) sportépítmény;
- c.) termelő kertészeti építmény.

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- a.) üzemanyagtöltő állomás.

/5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

¹⁸ 14.§ (2) bekezdés

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Lf1	O	1000	16	30	4,5	60	0,5
Lf2	O	1600	18	25	4,5	60	0,5
Lf3	O	2000	18	25	4,5	60	0,5

O - oldalhatáron álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4.§. /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
- /7/ Az övezetben megengedhető max. 4,5 m-es építménymagasság a technológia függvényében 3,0 méterrel túlléphető közterületről takart gazdasági épület esetében.
- /8/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /9/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló;
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - barkács műhely;
 - műterem;
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /10/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén;
 - terepszint alatt.
- történhet.
- /11/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2 m² felületű kirakatszekrény;
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /12/ Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek a meglévő 400m² -nél kisebb telkeken nem létesíthetők.

- /13/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.
- /14/ Lf3 jelű építési övezetben 1 lakóépület mellett több mezőgazdasági hasznosítású gazdasági főépület is elhelyezhető
- /15/ Falusias lakóterületen lévő lakatlan, romos épületek elbontásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- /16/ Amennyiben az épület elbontásáról a tulajdonos magától, illetve felszólításra sem gondoskodik, úgy az Önkormányzat jogosult a tulajdonos költségén elbontani az épületet/építményt.
- /17/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el.
- /18/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
- /19/ Az építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresét meghaladó telekméret esetén a beépítési mérték számításánál a kialakítható legkisebb telekterület másfélszerese feletti többletterületnek csak a fele vehető figyelembe, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- /20/ Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 250 m²-t.

Településközpont vegyes terület

24.§

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Településközpont vegyes területen az OTÉK-ban¹⁹ felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a.) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b.) igazgatási épület;
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d.) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /3/ Településközpont vegyes területen az OTÉK²⁰ felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- a.) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
 - b.) sportépítmény;
- /4/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- a.) termelő kertészeti építmény
 - b.) üzemanyagtöltő állomás;
 - c.) önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
 - d.) önálló főépületként termelő kertészeti építmény.
 - e.) parkolóház.

¹⁹ 16.§ (2) bekezdés

²⁰ 16.§ (3) bekezdés

- /5/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Vt1	O	1000	16	30	4,5	50	0,7
Vt2	O	1400	18	35	6,0	50	1,0
Vt3	O	2000	20	30	6,0	50	1,0

O - oldalhatáron álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4.§. /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is nyerhet elhelyezést.
- /8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
a.) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
b.) terepszint alatt.
történhet.
- /9/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
a.) közmű-becsatlakozási műtárgy;
b.) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
c.) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
d.) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
e.) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
f.) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
g.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
h.) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
i.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.
- /10/ A V_{t1}, V_{t2} és V_{t3} építési övezetek területén templom építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság túlléphető max. 5 m-rel. A V_{t3}-as építési övezet saroktelkein a legnagyobb megengedhető beépítettség 60% lehet, a zöldfelület minimum 30% lehet.²¹
- /11/ Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 1000 m²-t.
- /12/ Az építési övezet területén állattartó épület nem építhető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 25.§

²¹ Módosította: 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK-ban²² felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a.) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 - b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - c.) igazgatási, egyéb irodaépület;
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK-ban²³ felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- a.) egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - b.) sportépítmény.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- a.) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Gksz1	SZ	2000	18	30	4,5	40	0,8
Gksz2	SZ	6000	30	35	6,0	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet belterületi, vagy a belterülethez közvetlenül kapcsolódó építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§. /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével. A belterülethez nem kapcsolódó építési telkek részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ A GKSZ-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /10/ A GKSZ-2 jelű építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 4.§ /9/-/10/ bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /11/ Az építési övezet területén - a 4.§ /8/ bekezdés alapján - új épület csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány alapján létesíthető, mely kötelezettség alól - amennyiben a létesítmény a vonatkozó jogszabály mellékletében²⁴ nem szerepel - kizárólag a környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján mentesülhet a beruházó.

²² 19.§ (2) bekezdés

²³ 19.§ (3) bekezdés

²⁴ a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében

Ipari gazdasági terület 26.§

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terven Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
 Jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - agráripari

Ipari gazdasági terület - agráripari terület 27.§

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen az OTÉK²⁵ alapján önálló épületként elhelyezhető:
 a.) nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 b.) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 c.) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 d.) igazgatási és egyéb irodaépület;
 e.) egyéb ipari létesítmény.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető:
 a.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 b.) igazgatási és egyéb irodaépület.
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
 a.) parkolóház és üzemanyagtöltő állomás;
- /5/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Gip-1	SZ	3000	20	30	4,5	30	0,8
Gip-2	SZ	6000	30	40	6,0	30	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet belterületi, vagy a belterülethez közvetlenül kapcsolódó építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be a 4.§. /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével. A belterülethez nem kapcsolódó építési telkek részleges közművesítettség esetén építhetők be.

²⁵ 20.§

- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület építhető.
- /8/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 4.§ /9-10/ bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /10/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- /11/ Az építési övezet területén - a 4.§ /8/ bekezdés alapján - új épület csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány alapján létesíthető, mely kötelezettség alól - amennyiben a létesítmény a vonatkozó jogszabály mellékletében²⁶ nem szerepel - kizárólag a környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján mentesülhet a beruházó.
- /12/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /13/ Az övezetben csak olyan technológia alkalmazható, melynek védőtávolsága nem érinti a meglévő lakóépületeket.

Különleges területek

28.§

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- | | |
|-------------------------------|----------|
| a.) sportterület | (K-sp) |
| b.) temető | (K-t) |
| c.) vasútállomás területe | (K-vá) |
| d.) szociális terület | (K-szoc) |
| g.) szennyvíztisztító terület | (K-szt) |
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

Sportterület

29.§

- /1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási Terven K-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület sportterületen kizárólag:
- a.) sportépítmények;
 - b.) szabadtéri sportépítmények;
 - c.) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
 - d.) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
 - e.) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények

²⁶ a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében

f.) távközlési létesítmény²⁷
helyezhetők el.

- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
/4/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-sp	SZ	K	K	15%	4,5	70%	0,3

SZ - szabadonálló beépítés

- /5/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4.§. /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
/6/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
/7/ ²⁸
/8/ Sportcsarnok építése esetén a legnagyobb építménymagasság 6 m-rel túlléphető, távközlési létesítmény esetén a legnagyobb építménymagasság a távközlési létesítmény technológiai igénye szerint túlléphető²⁹

Temető terület 30.§

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
/2/ A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-t	SZ	30000	280	10	4,5	70	0,15

SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén is beépíthetők, a 4.§. /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
/4/ A temető körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
/5/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság legfeljebb 3 m-el túlléphető.

Vasútállomás terület 31.§

²⁷ Beiktatta: 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet

²⁸ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

²⁹ Módosította: 6/2018. (IV.10.) önkormányzati rendelet

- /1/ Különleges terület vasútállomás terület a Szabályozási terven K-vá jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban vasútállomás és egyéb, a vasút üzemelésével összefüggő gazdasági és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület vasútállomás területen kizárólag:
- vasútállomás épületei;
 - a területet használók - utazóközönség - ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
 - vasútállomás gazdasági és irodai kiszolgáló létesítményei;
 - szolgálati lakások legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület vasútállomás terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-vá	SZ	K	K	20	6,0	30%	0,2

SZ - szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 4.§ /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével.
- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

Szociális terület 32.§

- /1/ Különleges terület szociális terület a Szabályozási terven K-szoc jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a szociális ellátás épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület szociális területen elhelyezhető:
- szociális ellátó, gondozó épületek;
 - egészségügyi épületek;
 - szociális, egészségügyi épületek kiszolgáló létesítményei;
 - szociális ellátásra szorulóknak önálló lakóegységei;
 - a területen dolgozók szolgálati lakásai, szállásépületei.
- /3/ A különleges terület szociális terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-szoc	SZ	10000	40	30	6,0	60	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén is beépíthetők, a 4. § /14-16/ bekezdések figyelembevételével.
- /5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

- /6/ Különleges terület szociális területen az építési telek beépíthetőségét a 4.§ /9/-/10/ bekezdésben foglaltaknak megfelelően, elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.
- /7/ Az építési övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén legalább 5 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

Szennyvíztisztítómű területe 33.§

- /1/ Különleges terület szennyvíztisztítómű terület a Szabályozási terven K-szt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület szennyvíztisztítómű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
K-szt	SZ	1000	30	25	4,5	50	0,3

SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
- /4/ Az övezet területén csak olyan technológia alkalmazható, amelynek védőtávolsága nem haladja meg a 150 métert.

Beépítésre nem szánt területek 34. §.

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

Zöldterület	(Zkp)
Erdőterületek:	
Védelmi (védett és védőerdő)	(Ev)
Mezőgazdasági területek:	
Általános mezőgazdasági terület - szántó	(Má-Sz)
Általános mezőgazdasági terület - gyp	(Má-Gy)
Vízgazdálkodási terület:	
Vízfelszín:	(Vf)
Közlekedési terület:	
Közúti	(KÖu)
Kötőtpályás	(KÖk)
Közműterület:	
Villamosközművek:	(Kmű-e)
Gázközművek	(Kmű-g)

Zöldterület

35. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert - (lásd: fogalommagyarázat) a Szabályozási terveken Zkp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen az OTÉK³⁰ alapján elhelyezhető
 - a.) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (például: sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
 - b.) vendéglátó épület,
 - c.) a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.
- /3/ A zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A Zkp jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.
- /5/ A Zkp jelű övezetbe tartozó közpark kertépítészeti terv készítési kötelezettséggel érintett terület, amely kialakítása csak szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- /6/ Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv, vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- /7/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések - gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével - valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.
- /8/ A zöldterületek rendeltetészerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /9/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /10/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /11/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /12/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt
 - a.) a fák egészségi állapota,
 - b.) balesetveszély elhárítása,
 - c.) vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /13/ A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

Erdőterület

36. §

- /1/ Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel jelölt erdő művelési ágú, és a településrendezési terv szerinti erdőszítésre kijelölt területek.
- /2/ Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)erdők lehetnek.
- /3/ ³¹
- /4/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

³⁰ 27.§

³¹ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /5/ Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- /6/ Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

Erdőterület - védelmi erdők területe

37. §

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven **(Ev)** jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek (talaj, levegő stb.) valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetében épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK-ban³² felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem akadályozzák.
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetének területén elhelyezhetők az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei.
- /4/ Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók.

Mezőgazdasági terület

38. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a.) általános mezőgazdasági terület **(Má)**
- /2/ Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint - a továbbiakban meghatározott esetekben - lakóépületek helyezhetők el.
- /3/ Mezőgazdasági területen erdő, vízfelület, sportolási célú gyep is létesíthető.
- /4/ Mezőgazdasági területen létesített erdőterületen az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő „erdő” területfelhasználásba kerül.
- /5/ Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /6/ Földszintes gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan max. 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott különleges technológia ezt szükségessé teszi.
- /7/ A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani.
- /8/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a szabályozási terven jelöltek szerint.
- /9/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /10/ Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

³² 32. §

Általános mezőgazdasági terület

39. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven **(Má)** jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a.) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-Sz);
 - b.) általános mezőgazdasági terület - gyep (Má-Gy);rendeltetésűek.

Általános mezőgazdasági terület - szántó

40. §

- /1/ A szabályozási terven **Má-Sz** jellel jelölt övezet a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.
- /2/ Az övezetben a növénytermesztés, az környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az **Má-Sz** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a.) a kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²
 - b.) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
 - c.) a legkisebb beépíthető telek területe: 100.000 m² (10 ha)
 - d.) a beépítés módja: szabadonálló
 - e.) legnagyobb beépíthetőség: 1,5%
 - f.) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - g.) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- /4/ Az övezetben gazdasági épületek - amennyiben a technológia megköveteli - az övezetben előírtaktól eltérően legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságig építhetők.
- /5/ A 100.000 m² alatti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető.
- /6/ **Má-Sz** övezetben az OTÉK³³ szerinti birtokközpont (lásd: fogalommagyarázat) alakítható ki abban az esetben, ha az OTÉK szerinti „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m², a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
- /7/ Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- /8/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- /9/ A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő.
- /10/ **MáSZ-1** jelű övezetben művelés alól kivett, korábban kialakított tanya (lásd: fogalommagyarázat) területen lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince építhető maximum 3% beépítettséggel, amelyen belül a lakóépület alapterülete a maximum beépítettség fele lehet.
- /11/ **MáSZ-2** jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

³³ 29.§

Általános mezőgazdasági terület - gyep

41. §

- /1/ A szabályozási terven **Má-Gy** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ **Má-Gy** jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület

42. §

- /1/ Vízgazdálkodási terület - vízfelület - a szabályozási terven „Vb” illetve „Vf”, jellel lejtölt területfelhasználási egység.
- /2/ A „Vf” jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- /3/ A „Vb” jellel jelölt területfelhasználási egység a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- /4/ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK³⁴ előírásait kell alkalmazni.
- /5/ A vízgazdálkodási területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- /6/ Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- /7/ A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- /8/ A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.
- /9/ A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.
- /10/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A felszíni/felszín alatti vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem végezhető.

Közlekedési területek általános előírásai

43. §

- /1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a KÖ-u vagy KÖ-k jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.
- /2/ ³⁵
- /3/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, Ütügyi Műszaki Előírások az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.

³⁴ 30. §

³⁵ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /4/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Magyarbánhegyes területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki. Magánút csak közúti területhez, közforgalmú úthoz csatlakoztatható, és közlekedési területen létesíthető.
- /5/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- /6/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /7/ Közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv (belterületi SZT1 és külterületi SZT2 tervlap) tartalmazza:

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
4439 j. összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Meglévő (13-20 m)	-	50m-50m
4434 j. összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Meglévő (16-21 m)	-	50m-50m
4441 j. összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-15 m)	-	50m-50m
Tervezett kigyósi összekötő út, 4441 j. folytatása	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Tervezett (30 m)	-	50m-50m
44335 j. állomáshoz vezető út belterületi szakasza (Sallai u.)	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D..	Meglévő (12-15 m)	-	-
Kossuth utca (4439 jelű összekötő út belterületi szakasza)	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (13-18 m)	-	-
Jókai utca, helyi gyűjtőút	KÖu-6	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (15-20m)	-	-

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
Lakó és kiszolgáló utak	KÖu-10	lakóút B.IV. d-A,B,C.	Meglévő (10-20 m)	-	-
121 sz. vasútvonal	KÖk		Meglévő	50m-50m	50m-50m

- /8/ Az országos utak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /9/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

- /10/ A Szabályozási terven jelölt külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- /11/ Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /12/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- /13/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /14/ A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.
- /15/ A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén az alábbi helyeken új parkolók létesítése lett tervezve:
- Polgármesteri Hivatal előtt további 4 parkoló állás,
 - Sporttelep előtt 10 parkoló állás,
 - ÁFÉSZ épülete előtt 5 parkoló állás
 - Vasútállomás mellett 10 parkoló állás
 - Kossuth utcai Óvoda előtt 5 parkoló állás
 - Árpád utcai Óvoda előtt 5 parkoló állás
 - Kossuth utcai Általános iskola előtt 5 parkoló állás
 - Jókai utcai Általános iskola előtt 5 parkoló állás
 - Művelődési ház mindkét oldalában (Kossuth u., Jókai u.), összesen 10 parkoló állás
 - Temető előtt 10 parkoló állás
- /16/ Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- /17/ A parkolóknak a kerekes kocsival közlekedők részére 10 parkoló egységből 1 parkolót ki kell alakítani. Kevesebb parkoló kiépítésének szükségessége esetén min 1 parkolót mozgáskorlátozottak részére ki kell építeni.
- /18/ A település területén a helyi érdekű és a térségi kerékpárút (Köb) nyomvonala a Szabályozási Terven kijelölésre került.
- /19/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.
- /20/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

Általános előírások

44. §.

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a vezetékes hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ A szabályozás terven **KmŰ-G** övezeti jellel jelölt terület közműlétesítmény számára biztosított, illetve fenntartott terület, a közműlétesítmény további fajta jelölése a tervlapon szerepel.
- /3/ A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni.
- /4/ Az ágazati előírásokban és e rendelet 2. számú függelékében rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /5/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /6/ A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /7/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról is gondoskodni kell.
- /8/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- /9/ A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- /10/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- /11/ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
 - a) a belterületen, illetve a belterülethez közvetlenül kapcsolódó külterületi beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás, a 4.§. /14-16/ bekezdésében foglaltak figyelembevételével
 - b.) a külterület egyéb beépítésre nem szánt részén a részleges közműellátás áll rendelkezésre.

Vízellátás - tűzvédelem

45. §

- /1/ Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- /2/ Azbesztcement anyagú csővezeték építését nem szabad engedélyezni.
- /3/ A mértékadó külső tűzivíz szükségletet³⁶ biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.
- /3/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /4/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /5/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /6/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /7/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- /8/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében - lehetőség szerint - körvezetéként kell kiépíteni.
- /9/ Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles.³⁷

Szennyvízelvezetés

46. §

- /1/ A vízbázis, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
 - a.) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b.) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c.) A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre. Kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezett helyi medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
 - d.) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni. Új beépítésnél a közműpótlók alkalmazását csak átmeneti időre, a közcsatorna hálózat kiépítéséig szabad engedélyezni, annak kiépítését követően az ingatlanoknak még akkor is a közcsatorna hálózatra

³⁶ az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint

³⁷ Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet az engedélyező hatóság.

kell csatlakozni, ha a zárt gyűjtő medencét valóban ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezték.

e.)³⁸

- /2/ Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet) engedélyének a beszerzése is szükséges.)

Csapadékvíz elvezetés

47. §

- /1/ Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /2/ Belvizes területen csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően adható építési engedély.
- /3/ A csapadékvíz elvezetésére:
- a.) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekben a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
 - b.) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
 - c.) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /4/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /5/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- /6/ A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni. Utcai vízvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcatornával összegyűjtött vizet telken belülré. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcatornákat le kell bontani.
- /7/ Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /8/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /9/ A vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

³⁸ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

- /10/ Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet) engedélyével szabad.
- /11/ ³⁹
- /12/ Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- /13/ A csapadékvizek elvezetését - belterületről is - úgy kell megoldani, hogy az összhangban legyen a mezőgazdasági területek belvízelvezetésével, azt ne akadályozza.

Gázvezeték hálózatok

48. §

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /2/ Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Villamosenergia-hálózatok

49. §

- /1/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a felsőbb jogszabályokban, a szabványokban valamint e rendelet 2. számú függelékben rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.
- /2/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken új közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /3/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- /4/ A 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében biztosítani kell a körüljárhatóságot.
- /5/ A közép- és nagyfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó mindenkor hatályos előírásokat.

Távközlési hálózatok

50. §

- /1/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken vezetékes hírközlési hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell kiépíteni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható

³⁹ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (VI.28.) önkormányzati rendelet

meg, akkor egyoldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- /2/ A hírközlési hálózatának föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /3/ Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
- /4/ A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- /5/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni. Ide kell telepíteni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- /6/ Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /7/ A 0,4 kV-os villamos hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezést az illetékes áramszolgáltatóval, illetve a helyi Önkormányzattal előzetesen egyeztetni kell.
- /8/ Mobil távközlésre szolgáló új bázisállomás vagy adótorony a település belterületén nem helyezhető el.

V. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
51. §.

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és ezzel egyidejűleg Magyarbánhegyes Önkormányzat Képviselőtestületének:
- a.) 1/1987. sz. tanácsi sz. rendelet az Egyszerűsített Összevon Rendezési Terv Szabályozási előírásairól;
 - b.) 4/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet a Bán-Kun major szabályozási tervéről;
 - c.) 5/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet a Egyetértés sertés telep szabályozási tervéről;
 - d.) 6/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet a Cirok telep szabályozási tervéről;
 - e.) 7/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet az Egyetértés szarvasmarha telep szabályozási tervéről;
 - f.) 8/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet a Dózsa tanya szabályozási tervéről;
 - g.) 9/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet a Szociális Otthon szabályozási tervéről;
 - h.) 10/2002 (II.22.) sz. önkormányzati rendelet a Vertán tanya szabályozási tervéről;
- hatályát veszti.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Magyarbánhegyes, 2007. szeptember 6.

Laduver Ferenc
Polgármester

Stuberné dr. Eckert Ella
Jegyző

Záradék:

Magyarbánhegyes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta 2007. szeptember hó 6. napján megtartott ülésé. Kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2007. szeptember hó 7. napján.

Stuberné dr. Eckert Ella
jegyző

MELLÉKLETEK

1. SZ. MELLÉKLET FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

E rendelet alkalmazásában:

1. **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
2. **Birtokközpont:** A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
3. **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
4. **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás
5. **Kertészeti szakvélemény(fakivágásról):** Okleveles kertészmérnök által készített dokumentáció, melynek tartalma: műszaki leírás és számítás, helyszínrajz, a kivágandó fák értékelése (fafaj, méret, egészségi állapot), a kivágás oka és a pótlás módja.
6. **Kegyeleti park:** Olyan Korábban temetőként használt önálló terület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása megtörténik, de temetést már nem végeznek, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók.
7. **Kialakult telek:** a település területén azon tömbbe tartozó telek, ahol a tömb felosztása már megtörtént, a tömbben található telkek tovább nem oszthatók.. Telekhatárkorrekció a K jel mellett zárójelben jelölt mértékig lehetséges. Amennyiben a K jel mellett zárójelben szám nem található, úgy a telekalakítást telekegyesítésen kívül nem végezhető.
8. **Közkert:** 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
9. **Közpark:** 1 ha- nál nagyobb területű közcélú zöldterület
10. **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
11. **Nem jelentős zavaró hatás:** minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással
pl:
 - a. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - b. gazgatási, egyéb irodaépület,
 - c. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d. sportépítmény
 - e. egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
 - f. egyéb közösségi szórakoztató épület.
12. **Nyúlványos (nyeles telek):** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
13. **Óriásplakát:** elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretűakát
14. **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)

15. **Szennyvíztisztító kisberendezés:** olyan létesítmény (építmény), amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.
16. **Tanya:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
17. **Tájképvédelmi-tájesztétikai szakvélemény:** Okleveles tájépítészmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai szempontok értékelése alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum tájesztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben az objektum megtartható, a szakvéleménynek megalapozott szakmai szempontok alapján meg kell határozni, hogy milyen beavatkozások szükségesek a tájba illesztéshez, illetve a kedvezőtlen hatások milyen módon csökkenthetők.
Az értékelés, tájba illesztés fő szempontjai:
Hely kiválasztás, formaválasztás, színválasztás, anyaghasználat, növényalkalmazás
18. **Telektömb:** A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.)
A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.

2. SZ. MELLÉKLET MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS VÉDELEM

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Magyarbánhegyes országos művi értékvédelem alá eső épülete és annak területe, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezet területe:

Ssz	Műemlék törzsszáma	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	M 801	Kossuth u.	43.	996	Római katolikus templom	-
<i>Műemléki környezet: 774,775,995, 994, 997, 1, 2, 3, 61 hrsz.</i>						

HELYI VÉDELEM

Magyarbánhegyes helyi védelemre javasolt épületei:

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció	Megjegyzés
1.	Árpád utca	12.	1045	Lakóépület	-
2.	Alkotmány utca	46.	118	Lakóépület	-
3.	Kossuth Lajos utca	43.	996	Templom	-
4.	Kossuth Lajos utca	43.	996	Feszület	-
5.	Kossuth Lajos utca	43.	996	Szobor	-
6.	Kossuth Lajos utca	50.	58	Lakóépület	-
7.	Kossuth Lajos utca	61	983	Lakóépület	-
8.	Kossuth Lajos utca	67	979	Lakóépület	-
9.	Kossuth Lajos utca	74	788	Lakóépület	-
10.	Kossuth Lajos utca	76	789	Falumúzeum	-

3. SZ. MELLÉKLET RÉGÉSZETI TERÜLETEK

1. lelőhely

Lelőhely neve: Magyarbánhegyes - Tóth Mátyás telke

Lelőhely helyrajzi száma: 0112/2-8, 0113, 0108/12,19,21-24,38-40; 125-142

Lelőhely típusa: Település, Templom, Temető, épületmaradványok

Lelőhely kora: Középkor, Óskor, Római-kor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

2. lelőhely

Lelőhely neve: Magyarbánhegyes - Kereszt-dűlő

Lelőhely helyrajzi száma: 087/12

Lelőhely típusa: Település, Templom, Temető, épületmaradványok

Lelőhely kora: középkor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált régészeti lelőhely, mely ex lege általános védelem alatt áll.

4. SZ. MELLÉKLET HELYI TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEK

Helyi védelem alatt álló természeti értékek

N°	Hely.	Magyar név	Latin név	db
A	A közpark előtt lévő fasor	Ostorfa	Celtis occidentalis	3
B	A templom kert fái	Juharfa, Ezüst hárs, Tölgy	Acer platanoides, Tilia tomentosa, Quercus sp.	3
C	Az óvoda kertjének fái	-	-	3

5. számú melléklet

A település katasztrófavédelmi besorolása: III. osztály

Az elégséges védelmi szint

<i>Riasztás</i>	<i>a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (hangosbemondó, internetes közösségi oldal, honlap)</i>
<i>Lakossági védelmi módszer</i>	<i>a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően</i>
<i>Felkészítés</i>	<i>a lakosság passzív tájékoztatása a helyi újságban és az önkormányzat honlapján elérhető információs anyagok biztosításával</i>
<i>Védekezés</i>	<i>a) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása (Helyi Védelmi Bizottság), b) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése (Vöröskereszt, Humán Szolgáltató Központ)</i>
<i>Induló katasztrófavédelmi készlet</i>	<i>induló katasztrófavédelmi készlet tervezése</i>

1.SZ. FÜGGELÉK ÉPÜLET ELHELYEZÉS

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zártsorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zártsorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

Építési hely
 Épület

2.SZ. FÜGGELÉK KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

1) Vízellátás - tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:

Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m

2) Szennyvízelvezetés

Védőtávolságok

- Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m

- Szennyvíz nyomócső

- D 300 mm-ig 3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés

Védőtávolság

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonal mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

külterületeken 5,0 - 5,0 m-es

belterületen, kettős felfüggesztés esetében 2,5 - 2,5 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) 6,0 - 6,0 m

belterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) 3,5 - 3,5 m

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a 6. sz. melléklet szerint alakítandók. vezeték nyomvonal mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) 2,0 - 2,0 m

Föld feletti 0,4 kV-os léghálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légek hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

A vonatkozó jogszabályi háttér: mindenkor hatályos Távközlési Törvény a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.

3.SZ. FÜGGELÉK
KERESZTSZELVÉNYEK, MINTAKERESZTSZELVÉNYEK