

Kunsziget Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2021. (V. 27.) önkormányzati
rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról
Hatályos: 2022. 08. 11

Kunsziget község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés c) pontban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendeletrendelkezéseivel összhangban a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Kunsziget település közigazgatási területére terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) Jelen rendeletet mellékletei:

a)¹ 1. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-BEÉP tervszámú Szabályozási Terv – Beépítésre szánt területek, méretarány 1: 2 500, munkaszám: 22043,

b)² 2. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-KÖZIG tervszámú Szabályozási Terv – Teljes közigazgatási terület, méretarány 1: 10 000, munkaszám: 22043.

2. A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

a) közigazgatási határ,

b) beépítésre szánt terület határa,

c) szabályozási vonal,

d) övezet, építési övezet határa,

e) övezeti jel,

- f) kötelező megszüntető jel,
- g) előkertí vonal,
- h) minimális előkertí vonal (telekhatártól 5 m),
- i) maximális előkertí vonal (telekhatártól 10 m),
- j) építési oldal,
- k) telken belüli kötelező fásítás,
- l) telken belüli kötelező zöldfelület,
- m) közlekedési útterületen belüli kötelező zöldfelület,
- n) építési hely,
- o) kapubejáró nem létesíthető.

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) irányadó telekosztás,
- b) javasolt út menti fásítás,
- c) javasolt megszüntető jel,
- d) gyalogút,
- e) meglévő/tervezett kerékpárút,
- f) meglévő/tervezett híd.

(5) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

(6) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- 1. műemlék épület és környezete,
- 2. régészeti lelőhely határa,
- 3. helyi védett épület és telke,
- 4. Natura 2000 terület határa,

5. országos ökológiai hálózat – magterület övezete,
6. országos ökológiai hálózat – pufferterület övezete,
7. tájképvédelmi terület övezete,
8. védett természeti terület,
9. tervezett védett természeti terület,
10. természeti terület,
11. egyedi tájérték,
12. fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület,
13. nagyvízi meder - elsődleges zóna,
14. nagyvízi meder - másodlagos zóna,
15. nagyvízi meder - átmeneti zóna,
16. nagyvízi meder - áramlási holttér,
- 17.³ védőterület, védőtávolság,
- 18.⁴ árvízvédelmi elsőrendű védvonal,
- 19.⁵ töltéslábtól számított 10 m széles védősáv - hullámtér/mentett oldal,
- 20.⁶ töltéstest, 21. fokozottan védett természetvédelmi terület határa.

(7) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

terület rendeltetése	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	
	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb telekterület legkisebb telekszélesség (m)	kialakítható (m ²) legkisebb zöldfelület (%)

3. Területfelhasználás

3. § (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt, és
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra.

(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) lakóterület:

- aa) falusias (Lf),
- ab) kertvárosias (Lke),
- b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt),
- c) gazdasági terület:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató (Gksz),
 - cb) ipari (Gip),
- d) üdülőterület: hétvégiházas (Üh),
- e) különleges terület:
 - ea) temető (Kt),
 - eb) mezőgazdasági üzemi terület (Kmü),
 - ec) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp),
 - ed) termálterület (Kter),
 - ee) hulladékkezelő terület (szennyvíztisztító, Khull).

(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési: közúti (KÖu),
- b) zöldterület:
 - ba) közpark (Zkp),
 - bb) közkert (Zkk),
- c) erdőterület:
 - ca) védelmi (Ev),
 - cb) gazdasági (Eg),
 - cc) közjóléti (Ek),
- d) mezőgazdasági terület:
 - da) általános (Má),
 - db) ártéri általános (Má_{át}),

e) vízgazdálkodási terület:

ea) vízgazdálkodási terület (V),

eb) töltés területe (Vtö),

f) különleges terület: turisztikai (Kbtu).

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük.

(2) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m² területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet, akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

5. Közterületalakításra vonatkozó előírások

5. § (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha

a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;

b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.

(2) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal vagy övezethatárokkal határolt területrészt kell figyelembe venni. Azon ingatlanoknál, ahol az érintett területrészt szabályozási vonal és övezethatár is lezárja, mind a szabályozási vonal, mind az övezethatár is figyelembe veendő az ingatlan beépítése esetén.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) A településen található Országos Ökológiai Hálózat Magterület és Pufferterület övezetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései szerint kell eljárni.

(2) Az országos ökológiai hálózat magterület övezetében új épület és építmény létesítése, a meglévő épületek és építmények átalakítása csak a természeti értékek károsítása nélkül, a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően, elsősorban oktatási, kutatási, ökoturisztikai és természetvédelmi céllal történhet.

(3) Az országos ökológiai hálózat magterület övezetében kilátótorony építése csak turisztikai vagy tudományos kutatási célból, az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal történhet.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a kerékpáros és lovagló utak helyének kijelölése a természetvédelmi kezelő és a természetvédelmi hatóság bevonásával javasolt. Egyéb technikai sportok gyakorlása az övezetben tilos.

(5) Az országos ökológiai hálózat magterület, pufferterület és a tájképvédelmi terület övezetében gazdálkodás a környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával javasolt. Művelési ág és a gazdálkodási mód megváltoztatása, illetve művelésből való kivonás csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, a termőhelyi viszonyokhoz igazodó természetközeli gazdálkodás és a tájkarakter erősítése, valamint közmű- és közút építése érdekében engedélyezhető.

(6) A tájképvédelmi terület övezetében meg kell őrizni a hagyományos táj- és településszerkezetet, a térségi tájjelleg és táji elemek jellegzetes emlékeit, az egyedi tájértékeket, különös tekintettel azok természeti és kulturális örökségként nyilvántartott előfordulásait.

(7) Az országos ökológiai hálózat magterület, pufferterület és a tájképvédelmi terület övezet általános mezőgazdasági területként (Má) besorolt gyepterületein építményt elhelyezni abban az esetben lehet, ha a gyepterületen létesíteni kívánt építmény közvetlenül a gyepgazdálkodás céljait szolgálja. Az övezetekbe eső, természetvédelmi oltalom alatt álló általános mezőgazdasági területként (Má) besorolt gyepterületeken (legelők, rétek) épület elhelyezése csak a legeltető állattartás biztosításával összefüggésben javasolt.

7. Környezetvédelmi előírások

7. § (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.

(3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.

(4) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.

(5) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.

(6) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani. A település természetes víz mellett fekszik, a vízbázis védelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani.

(7) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

(8) Dögtemető, dögkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

8. Korlátozások, védőterületek

8. § (1) Építési korlátozás alá esnek a szennyvíztisztító telekhatárától számított 500 m-es távolságon belül elhelyezkedő területek, ahol építményt elhelyezni csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

(2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belüli területek a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

(3) Építési korlátozás alá esik a temetők 20 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

(4) A töltésláb vonalától mért 110 méteren belül (fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területek) terepszint alatti építmény nem helyezhető el, anyaggödört, munkagödört nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.

9. Közművek előírásai

9. § (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közműüzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) falusias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített,

b) kertvárosias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített,

c) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített,

d) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített,

e) ipari gazdasági területek övezetekben: teljesen közművesített,

f) üdülőterület övezetekben: teljesen közművesített,

g) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: teljesen közművesített.

(4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) falusias lakóterület övezetekben: részlegesen közművesített,

b) településközpont vegyes terület övezetekben: részlegesen közművesített,

c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: részlegesen közművesített,

d) ipari gazdasági területek övezetekben: részlegesen közművesített,

e) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített.

(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(7) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) részletezett részleges közművesítettség is elfogadott.

(8) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben esztétikai és területgazdálkodási szempontból új nagy-, közép-, kifestültségű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(9) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékot közös oszlopsoron kell vezetni.

10. Építés általános szabályai

10. § (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni:

a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épületmagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A már kialakult telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a közvetlen szomszédos épületek épületmagasságának átlagát.

d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:

a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg,

b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni,

c) ha kialakult beépítésnél a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének átlagát is figyelembe lehet venni,

d) ha a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal, akkor az épület elhelyezésekor az OTÉK elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni,

e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni.

(4) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.

(5) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.

(6)⁷ A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését az épület használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni. Az övezetekben belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető, kivéve fogadó- és portaépület. Az építési telkeken a

kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítás minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyep+40 db cserje/150 m²+1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.

(7) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épület keresztül vág, a meglévő épület

a) felújítható,

b) ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető,

c) építési helyen belül bővíthető.

(8) A település falusias lakóterületein (Lf), kertvárosias lakóterületein (Lke) és településközpont vegyes területein (Vt) egy telekre legfeljebb 2 lakóegység helyezhető el, ez alól kivételt képeznek:

a) a 15/66, 15/67, 15/68, 15/69 és 15/70 hrsz-ú telkek, amelyeken legfeljebb 3 lakóegység,

b) a település délnyugati területén (15/28-65, 110/47-92, 110/94-95, 110/27, 110/29 hrsz-ú területeken) lévő telkek, amelyeken legfeljebb 1 lakóegység helyezhető el,

c) az Lke* jelű kertvárosias lakóterületek, amelyeken a rendeltetési egységek, lakóegységek száma nem korlátozott.

(9) Kunsziget teljes közigazgatási területén a felszín alatti vizek, gyógyforrások védelme érdekében vízszennyező építmény, létesítmény nem helyezhető el.

(10) A nagyvízi meder övezetében épület, építmény elhelyezésének engedélyezése - annak ismeretében, hogy a telek víz alá kerülhet - csak a vízügyi hatósággal egyeztetve, az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásának birtokában, a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletfigyelembe vételével lehetséges akként, hogy az abban foglaltakat maradéktalanul be kell tartani, továbbá az alábbi feltételeknek eleget kell tenni:

a) az épület, építmény az árhullám levonulását csak a legkisebb mértékig akadályozhatja,

b) elsődleges és másodlagos levezető sávban épület, építmény nem helyezhető el, átmeneti levezető sávban és áramlási holttérben a padlószint magassága csak a mértékadó árvízszint szintjének a biztonsági magasítás méretével megemelt magassága felett lehet,

c) a közlekedési kapcsolat és közműellátás meghatározásánál a vízelöntés előfordulását, a terület, a telek víz alá kerülését figyelembe kell venni.

(11) A folyók mentén és az azokba torkolló vízfolyások, csatornák visszatöltésezett szakaszain az árvízvédelmi műveket, továbbá a folyók nagyvízi medrét vagy az árvízvédelmi

műveket keresztező, vagy a nagyvízi mederben elhelyezkedő építményt, vezetéket, vagy egyéb létesítményt a folyókra jellemző hidrológiai viszonyok alapján, a folyók mértékadó árvízszintjeiről szóló 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben meghatározott mértékadó árvízszintek figyelembevételével kell megtervezni, méretezni és megvalósítani. Az elsőrendű védvonal töltésének keresztezése kizárólag a vonatkozó kormányrendeletben rögzített szabályok szerint lehetséges.

(12) A nagyvízi mederben lévő erdőterületeken kerítés csak olyan módon létesíthető, hogy az a víz levonulását ne akadályozza, ne korlátozza.

(13) Az erdőterületeken kerítés létesítése csak olyan módon javasolt – ha azt egyéb jogszabály, vagy biztonsági előírás másként nem rendeli – hogy az erdőterület látogathatósága fennmaradjon, illetve közjóléti rendeltetésű erdőterület esetében azt funkciójában ne zavarja.

(14) Ha a szabályozási terv nem jelöl építési helyet, akkor az oldalhatáron álló beépítési módú lakóterületek esetében az utcában kialakult beépítési oldalra, beépítetlen környezet esetén a telek nyugati-északi oldalhatárára kell építeni.

(15)⁸ Nyeles telek nem alakítható ki a település teljes közigazgatási területén.

II. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK (Beépítésre szánt építési övezetek előírásai)

11. Lakóterületek építési övezetei

11. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

a) falusias lakóterület (Lf),

b) kertvárosias lakóterület (Lke).

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Falusias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(4) A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(5) Tetőtér beépíthető.

(6) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadonálló beépítési módra változtatható.

12. Településközponti vegyes területek építési övezetei

12. § (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet

magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Településközpont vegyes területen, egy telken elhelyezhető lakásszámot úgy kell meghatározni, hogy minden lakásra minimum 300 m² telekterület jusson.

(4) Településközpont vegyes területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(5) A településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(6) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el, kivéve a Vtl településközpont vegyes területen, melyen a lovassport, lovasturizmus létesítményei is elhelyezhetők.

(7) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezésénél az OTÉK elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.

13. Gazdasági területek építési övezetei

13. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
- b) egyéb ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású, Gip).

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

14. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos előírásai

14. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(3) A kereskedelmi szolgáltató terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos:

- a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejezett állapotában meghaladja a 4 métert,

b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül kivételesen a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgálati lakások is kialakíthatók.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.

15. Ipari gazdasági terület sajátos előírásai

15. § (1) Az ipari gazdasági terület (Gip) elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek, épületeinek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK szerinti megengedett épületek helyezhetők el.

(2) Az ipari gazdasági területen (Gip) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(3) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.

(4) Az ipari gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.

(5) Az ipari gazdasági terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti elektromos vezeték biztonsági övezetében tilos:

a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejlett állapotában meghaladja a 4 métert,

b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.

16. Üdülőterületek építési övezetei

16. § (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet: hétvégiházas üdülőterület (Üh).

(2) Üdülőterületeken telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(3) A területen az OTÉK szerinti megengedett épületek helyezhetők el.

17. Különleges területek építési övezetei

17. § (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a) temető (Kt),
- b) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp),
- c) mezőgazdasági üzemi terület (Kmü),
- d) termálterület (Kter),
- e) hulladékkezelő terület (szennyvíztisztító, Khull).

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

18. Különleges temető (Kt) övezeti előírásai

18. § (1) A különleges-temető (Kt) övezetbe a község temetője és bővítési területe tartozik.

(2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő épületek (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el.

(3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.

(4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(5) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervesetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

19. Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (Ksp) övezeti előírásai

19. § A különleges nagy kiterjedésű sportolási célú területen (Ksp) a sportolási tevékenységhez kapcsolódó, és az azt kiszolgáló épületek helyezhetők el a szabályozási tervlapon jelölt övezeti paraméterekkel.

20. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) övezeti előírásai

20. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés építményei, továbbá az ezekkel kapcsolatos, feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóház is kialakítható. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

(3) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.

(4) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

(5) A Mosoni-Duna hullámterében elhelyezkedő különleges mezőgazdasági üzemi területen új épület nem építhető.

21. Különleges termálterület (Kter) övezeti előírásai

21. § (1) A különleges termál területek beépítése esetén egységes építészeti arculat alakítandó ki.

(2) A különleges termál területeken kizárólag a termálkút hasznosítását célzó funkciók helyezhetők el, amelyek az alábbiak:

- a) vendéglátó épületek,
- b) kereskedelmi, szolgáltató épületek,
- c) gyógyászati központ,
- d) üdülőépületek,
- e) időotthon.

(3) Az üdülőépületek építésének feltétele a termálkút hasznosítását célzó létesítmény létrejötte.

21/A.⁹ Különleges hulladékkezelő terület (szennyvíztisztító, Khull) övezeti előírásai

21/A. § A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely, épület vagy műtárgy helyezhető el.

III. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK (Beépítésre nem szánt övezetek előírásai)

22. Közlekedési terület (KÖu) övezeti előírásai

22. § (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet: közúti közlekedési terület (KÖu)

(2) A közúti közlekedési övezet elsősorban

- a) forgalmi út (országos mellékút),
- b) gyűjtőút,
- c) kiszolgáló út,
- d) kerékpárút,

- e) gyalogút,
 - f) parkoló,
 - g) úttartozék,
 - h) közmű,
 - i) járda,
 - j) az úthoz tartozó zöldfelület,
 - k) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés
- elhelyezésére szolgál.

(3) Közlekedési területen az OTÉK szerinti épületek helyezhetők el.

(4) Az OTÉK szerint előírt parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.

(5) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknel kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

23. Zöldterület övezeti előírásai

23. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet:

- a) Közkert (Zkk),
- b) Közpark (Zkp).

(2) Zöldterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

(3) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények, épületek elhelyezése csak kertészeti szakvélemény, terv alapján történhet.

(4) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a balesethárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

24. Erdőterület övezeti előírásai

24. § (1) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

- a) véderdő (Ev),
- b) gazdasági erdő (Eg),
- c) közjóléti erdő (Ek).

(2) Erdőterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

25. Mezőgazdasági terület övezeti előírásai

25. § (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) ártéri általános mezőgazdasági terület (Máát).

(2) Általános mezőgazdasági területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

Építési övezet jele	Má Sz/3 6,5/1500/70		
Beépítési mód	szabadonálló		
Beépítettség (%)	max.		3
Épületmagasság (m)	max.		6,5
Telekterület (m ²)	min.		1500
Telekszélesség (m)	---		
Zöldfelület (%)	Min. 70		

(3) Általános mezőgazdasági területen lakóépület az OTÉK szerint elhelyezhető.

(4) Általános mezőgazdasági területen birtoktest az OTÉK szerint kialakítható.

(5) Ártéri általános mezőgazdasági területen (Máát) kizárólag a vízből kiemelt hajók tárolására szolgáló állvány, kerékpártároló, tájékoztató tábla, illetve fedett kiülő helyezhető el.

26. Vízgazdálkodási terület (V) övezeti előírásai

26. § (1) A vízgazdálkodási területbe (V) a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmeder, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek tartoznak, melyek sajátos használatuk szerint lehetnek:

- a) vízgazdálkodási terület (V),
- b) töltés területe (Vtö).

(2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

27. Különleges turisztikai terület (Kbtu) övezeti előírásai

27. § A különleges turisztikai területen legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhetők el épületek. Az övezetben a vízi sport közösségi építményei és olyan üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

28. § (1) Jelen rendelet a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Kunsziget Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 6/2002. (VI. 24.) önkormányzati rendelete.

(4) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Kunsziget Község Önkormányzata Képviselő-testületének változtatási tilalom elrendeléséről szóló 1/2019. (I. 19.) önkormányzati rendelete.

*1. melléklet*¹⁰

*2. melléklet*¹¹