

Halászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének

10/2001. (VII. 15.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Halászi Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §¹

A jelen szabályozási előírások az alábbi tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt érvényesek:

- a) az SZ-J1/1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.170-12,
- b) az SZ-J1/2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Arak) című, (továbbiakban SZ-J1 terv) Rp.I.170-8,
- c) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.170-6,

munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya Halászi község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá - a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével - építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és a rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

¹ A rendelet szövegét a 11/2019. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2019. 09. 10-től.

Általános előírások
3. §

(1) A község közigazgatási területén a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonalát és a belterületi határvonalat az SZ-J1 és az SZ-J2 tervek tartalmazzák.

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint**4. §**

(1) A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik

*a) Beépített és beépítésre szánt terület**aa) Lakóterület*

<i>aaa) Falusias lakóterület</i>	Lf
<i>aab) Kertvárosias lakóterület</i>	Lke ²

ab) Gazdasági terület

<i>aba) Egyéb ipari terület</i>	GipE
<i>abb) Kereskedelmi, szolgáltató terület</i>	Gksz
<i>abc) Jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület</i>	GipZ
<i>abd) Mezőgazdasággal kapcsolatos ipari terület</i>	GipMG

ac) Különleges terület

<i>aca) Temető</i>	T
<i>acb) Sportterület</i>	SP
<i>acc) Szabadidőpark</i>	SZ
<i>acd) Strand</i>	S
<i>ace) Bánya</i>	B
<i>acf) Szabadidős terület</i>	SZA ³
<i>acg) Kutyamenhely, lovarda⁴</i>	

ad) Üdülő terület

<i>ada) Üdülőházas</i>	Üü
------------------------	----

*b) Beépítésre nem szánt terület**ba) Erdőterület*

E

bb) Közlekedési és közműterület

<i>bba) Közútterület</i>	KÖu
<i>bbb) Közműterület</i>	Köm

bc) Mezőgazdasági terület

M

² Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

³ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

⁴ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

<i>bd)</i> Zöldterület	Z
<i>be)</i> Egyéb területek	
<i>bea)</i> Vízgazdálkodási terület	V

Szabályozási elemek

5. §

(1) Kötelező szabályozási elem

- a)* a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
- b)* a belterületi határvonal,
- c)* a szabályozási vonal,
- d)* a területfelhasználási egységek határvonala,
- e)* az építési övezetek határvonala,
- f)* az építési hely határvonala,
- g)* az építési vonal,
- h)* a megszüntető jel.

(2) A területfelhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal – amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik –, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.

(3) A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken, területeken meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál.

(4) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.

(5) Irányadó szabályozási elem

- az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.

(6) Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.

(7) Az eltérő területfelhasználási módok határvonala, valamint az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 15,0-15,0 m mértékig elmozdíthatók.⁵

A telekalakítás szabályai

6. §

(1) A beépítésre szánt területen telekalakítás csak építési telek alakítása céljából történhet. Az újonnan kialakított és a telekalakítás után visszamaradó telek (telkek) mérete meg kell, hogy feleljen az építési övezetre előírt telekméreteknek.

(2) A telekmegosztások iránya egyezzen meg a SZ-J1 terven irányadó telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.

⁵ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

(3) Az új kialakítású telektömbökben egy telek átlagos maximális szélessége nem lehet nagyobb az övezetre előírt átlagos legkisebb telekszélesség másfélszeresénél.

(4) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent.

Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást és ha a telek átalakítását a SZ-J1 terv jelöli.

(5) Az SZJ-1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret szabályozási és övezeti helyszínrajz szerint kialakítandó telekállapotot jelent.

(6) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a) Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.

b) A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legalább 1,5 lehet. Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.⁶

A telek beépítésének általános szabályai

7. §

(1) Az összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül a beépített telken – amennyiben az a területfelhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb beépíthető telek paramétereinek megfelel – a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerthi méretét – a telekalakítás végrehajtásáig – a meglévő telek határától kell számítani.

(2) A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait az új közterület határtól kell számítani.

(3) Beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

(4) Az SZ-J1 terven eltérő területfelhasználási módok határa vonallal megosztásra jelölt beépült telkek beépített területrészen a telekmegosztás végre hajtása nélkül az SZ-J1 terven rögzített minimális telekméretű telekre vonatkoztatott építési helyen belül építési tevékenység engedélyezhető.⁷

⁶ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

⁷ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai**8. §**

(1) Az építési telken épületet elhelyezni – az építmény terepcsatlakozása felett 2,0 m magasságban, 0,5 m-nél nem nagyobb kiállású eresz kivételével – az építési helyen belül lehet.

(2) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 tervek tartalmazzák.

⁸(3) a) Az SZ-J terven oldalkert sajátos építési hely sávja jellel megjelölt teleksávba, a külön jogszabályi rendelkezésekben megengedettek mellett, legalább két oldalról nyitott, fedett, vagy fedés nélküli terasz épületrész nyúlhat.

Amennyiben a SZ-J1 tervek egyes tömbökben nem tartalmazzák építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(4) Ahol az SZ-J1 tervek meglévő telektömbben a telkek keresztirányú megosztását jelölik – irányadó telekhatárral – a meglévő telekre vonatkozó hátsókerti méret az övezetre előírt megengedhető legkisebb telekmélység és az övezetre vonatkozó hátsókert érték összege.

(5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban: főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.

(6) A főépületek és egyéb épületek (továbbiakban: melléképületek) – az állattartó épületek kivételével – közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva vagy – állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel –, legalább 5,0 m-es távolság tartásával építhetők.

(7) Amennyiben a SZ-J1 terv vagy az övezeti előírás építési vonalat határoz meg, arra a főépület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.

(8) A főépület földszinti padlóvonalát a telek megközelítésére szolgáló közút (meglévő, v. tervezett) korona szintjéhez képest legalább +0,3 m-re kell kialakítani.

(9) Utcai kerítés az SZ-J terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.

(10)⁹

Értékvédelem**9. §**

(1) Műemlékek

a) Műemlékek:

aa) rk. templom, Kossuth L. utca (358 hrsz)

ab) lakóház, Kossuth L. utca (463 hrsz)

⁸ A rendelet szövegét a 7/2019. (V. 20.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2019. 05. 21-től.

⁹ A (10) bekezdés a 7/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján hatályát veszti. Hatályos: 2017. 08. 30-tól.

ac) lakóház, Kossuth L. utca (464 hrsz)

b) Műemléki környezet: az SZ-J1 jelű terven jelölt terület

c) A műemlékeket, és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre, kertépítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes műemlékvédelmi hatóságot a hatályos¹⁰ jogszabályok rendelkezései szerint be kell vonni.

(2) Helyi védelem

a) Helyileg védett érték:

aa) lakóház, Ady Endre u. (758 hrsz)

b) A helyi védett értékeket eredeti helyükön meg kell őrizni, jó karban tartásukat biztosítani kell, a védelem részletes szabályait külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

c) A 05/8 hrsz lévő 3 db fa, csak élet- és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vágható ki.

(3) Régészeti értékek

a) Az SZ-J terven régészeti lelőhely jellel megjelölt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.

b) Az SZ-J terven régészeti érdekű terület jellel megjelölt területeken beruházás, építkezés, 30 cm-t meghaladó talajmozgatás esetén biztosítani kell a régészeti megfigyelést.

c) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály¹¹ szerint kell eljárni.¹²

Táj és természetvédelem

10. §

(1) Szigetközi Tájvédelmi Körzet ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:¹³

03/1, 04/1, 04/2, 04/4, 04/5, 04/6, 023, 026, 027/1, 036/1, 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 044/1, 079, 080, 092, 094/1, 094/3, 096/1, 096/11, 0172, 0173, 0175, 0176/3, 0176/7, 0176/8, 0176/9, 0176/10, 0176/11, 0176/12, 0176/13, 0176/14, 0176/15, 0176/16, 0176/17, 0176/18, 0176/19, 0177, 0178, 0179/1, 0179/2, 0180, 0181/1, 0181/2, 0181/3, 0181/4, 0181/5, 0181/6, 0181/7, 0182/1, 0182/3, 0182/4, 0182/5, 0182/6, 0182/7, 0183/1, 0183/2, 0185/1, 0185/2, 0186, 0187/3, 0187/4, 0192, 0224/1, 0224/2, 0224/5, 0225/1, 0225/2, 0225/3, 0225/4, 0225/5, 0225/6, 0225/7, 0225/8, 0225/9, 0225/10, 0225/11, 0225/12, 0225/13, 0226.

Szigetközi Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:¹⁴

036/1 hrsz-ból 3,3 ha (2/E erdőrészlet területén fekvő rész), 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 0224/1, 0224/2, 0224/5, 0226.

¹⁰ 2001. évi LXIV. törvény

¹¹ 2001. évi LXIV. törvény

¹² Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

¹³ 143/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet

¹⁴ 143/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet

- (2) Az SZ-J2 jelű terven MG Á -ként megjelölt nádas területek művelési ága nem változtatható meg. N
- (3) Az SZ-J2 jelű terven MG Á -ként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg. GY
- (4) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

Környezetvédelem

11. §

- (1) Vízvédelmi besorolás közigazgatási területre kiterjedően:
- a) felszín alatti vizek esetében: érzékeny kategória¹⁵
 - b) felszíni vizek esetében: általánosan védett kategória¹⁶
- (2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- a) fák, bokrok 100 pollen/m³
 - b) fűfélék 30 pollen/m³.
- (4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely (hulladékudvar kivételével) nem alakítható ki, a meglévőket fel kell számolni. A rekultiváció célja: erdősítés.
- (5) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.
- (6) A település beépített területéhez kapcsolódó erdők művelési üzemtervének elkészítésekor a települési érdekeket is figyelembe kell venni, az erdők tarra vágását el kell kerülni, a rövid vágásérettségi idejű fákat hosszabb vágásérettségi idejű fákkal kell felváltani.

Zöldfelületek

12. §

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmények jellegének megfelelően kell kialakítani.

¹⁵ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

¹⁶ 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

(3) Az ipari területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

Védőtávolságok, védőterületek 13. §

(1) A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000 m széles területsáv.

A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló épület, épülethely csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

(2) A GipZ jelű területek védőterülete a telep körüli 500 m széles területsáv.

A védőterületen belül lakó- és üdülő épület nem építhető.

(3) Közművek védőterülete

a) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékstól mérten:

aa) 20 kV-os vezeték: 5,0-5,0 m

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

b) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:

ba) 90 mm átmérő alatt: 4,0-4,0 m

bb) középnyomású gázvezeték: 5,0-5,0 m

bc) nagyközépnyomású gázvezeték: 9,0-9,0 m

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok¹⁷ tartalmazzák.

(4) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete: Mosoni-Dunánál 6,0-6,0 m, Kálnok-Dunaágnál 6,0-6,0 m, Novákicsatornánál 3,0-3,0 m, Holt-Dunánál 6,0-6,0 m.

A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

(5) A temető védőterülete a telekhatárától számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró (pl. vendéglátóhely) nem építhető.

(6) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatárától mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.

(7) Az 1401. sz., 1405. sz., 1406. sz., 1407. sz. összekötőutak tengelyétől számított 50-50 m belül építmény csak a külön jogszabályok¹⁸ szerint helyezhető el.

(8) Veszélyes környezettel¹⁹ érintett területeket a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.²⁰

¹⁷ 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet

¹⁸ 1988. évi I. tv. 42/A. §

¹⁹ Területismertető mérnökgeológiai szakvélemény esetén a terület határai pontosíthatók.

²⁰ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET****Lakóterület****14. §**

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint

- a) falusias lakóterület Lf
- b) kertvárosias lakóterület Lke²¹

(2) A falusias lakóterület övezetei

- a) Lakóövezet
- b) Intézményi övezet
- c) Közpark övezet²²

²³(3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha a SZ-J1 terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, kialakult beépítés esetén, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan építhető úgy, hogy a tömb beépítési oldalát jelentő oldalhatártól legalább 1,0 m, a másik oldalhatártól legalább 3,0 m távolságot kell biztosítani.

A falusias lakóterület építési előírásai**15. §**

(1) Telekméreték

a) A beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti előírásában szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

b) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az SZ-J1 terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 500 m² területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

c) Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.

²¹ Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

²² Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

²³ A rendelet szövegét a 9/2014. (VII. 7.) önkormányzati rendelet 2. §-a a (3) bekezdéssel egészítette ki.

Hatályos: 2014. 07. 20-tól.

d) Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 5,0 m távolság biztosítható.

(2) Az övezeti jelek értelmezése:

sajátos használat szerinti területfelhasználás	övezeti besorolás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %		kizárólagos funkció
		megengedett legnagyobb építménymagasság (m) főépület	kialakítható legkisebb- legnagyobb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	

Lf L	lakóterületi lakóövezet
Lf INT	lakóterületi intézményi övezet
O	oldalhatáron álló beépítési mód
Sz	szabadon álló beépítési mód
K	kialakult, vagy az SZ-J terv szerint kialakítandó
-	értelem szerint
N	nem változtatható

(3) Lakóövezet - Lf L

a) A lakóövezetben telkenként elhelyezhető

Főépületként

aa) egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,

ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény, intézmény,

ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású legfeljebb, egy lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület.

Melléképületként

ad) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű- és egyéb tároló,

ae) állattartó épület,

af) kisipari műhely.

b) A telkeken a melléképületek csak lakó-, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

c) Az ac) pontban felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el.

A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

d) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak főépületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

e) Ha a gépkocsi tárolót az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastető lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

f) Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.

g) Oldalhatáron álló beépítésnél a 20,0 m-nél keskenyebb telken az épületeket az építési hely beépítési oldalhatárán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságon belül kell elhelyezni. A 20,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken az épületek az építési helyen belül – a h. pontra is figyelemmel – tetszőlegesen elhelyezhetők. Ebben az esetben is a melléképületeket a főépület oldalkerti építési vonalára kell építeni.

h)²⁴ Az építési hely előkerti határvonala – az Lf₁ jelű övezetet kivéve – egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkerti határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható

i) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve, ha a SZ-J1 terv másként jelöli. Már többnyire beépült tömbben, az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben, kialakult beépítés esetén, amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan építhető úgy, hogy a tömb beépítési oldalát jelentő oldalhatártól legalább 1,0 m, a másik oldalhatártól legalább 3,0 m távolságot kell biztosítani.

j) A szomszédos telkeken álló "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények közötti legkisebb távolság beépített tömbben 4,0 m, beépítetlen tömbben 6,0 m lehet.

k) Az építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	beépített tömbben szabadon álló oldalhatáron álló kialakult	beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél
előkert		5,0 m
oldalkert	3,0 m 6,0 m (4,0 m)**	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m *)	6,0 m (4,0 m*)
*	amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb	
**	amennyiben a telekszélesség 16,0 m-nél kisebb.	

²⁴ A rendelet 15. § (3) bekezdés h) pontjának első mondatát a 11/2019. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2019. 09. 10-től.

l) Saroktelken a fő- és melléképületet közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

m) Az oldalhatáron álló beépítésű lakótömbökben igény szerint ikresen is lehet a 2-2 szomszédos telket beépíteni, ha a két telek szélessége külön-külön nem nagyobb, mint a beépíthető legkisebb telek szélessége. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.

n) Az Lf * jellel jelölt övezetben nyeles telek is alakítható.
A nyeles telkeknél – amennyiben az SZ-J terv nem jelöli – az építési hely előkerti határvonala a nyél felőli telekhatártól értelmezendő.²⁵

(4) Intézményi övezet - Lf INT

a) Az övezetben a település intézményi alapellátását biztosító létesítmények helyezhetők el.

b) Az intézményi épületben annak működtetéséhez kapcsolódóan legfeljebb 1 db lakás kialakítható.

c) A telkeken az intézményi épület mellett egy épületben megépítve, legfeljebb 30 m² területű tároló épület építhető. Állattartó épület nem helyezhető el.

(5) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

a) közműves villamos energia vezetékkel,

b) közműves ivóvíz vezetékkel,

c) közműves szennyvízvezetékkel,

d) a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árokkal.

(6) A lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelem: lakóterület

b) üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A

c) kötelező szennyvízcsatorna rákötés (a hálózat üzembe helyezése után)

d) a szennyvízszikkasztók és zárt szennyvíztárolók felszámolása (a hálózat üzembe helyezése után).

²⁵ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

(7) Övezeti előírások:²⁶

		Lf
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	az illeszkedés szabályai szerint
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m2/	az illeszkedés szabályai szerint, de minimum 14,0 m az illeszkedés szabályai szerint az illeszkedés szabályai szerint, de minimum 500 m2
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5. § (7) bekezdés előírásait és a 6. § (2) b) pontját figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.

(8) Közpark övezet - Lkp

Az övezetben a pihenést, játékot, sportolást szolgáló kerti építmények építhetők.²⁷

Kertvárosias lakóterület²⁸**15/A. §**

(1) A lakóterületen a Lke₁ és a Lke₄ jelű övezetben telkenként, fő funkciót hordozó épületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház, egyéb épületként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.²⁹

A Lke₂ jelű övezetben telkenként, fő funkciót hordozó épületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház építhető, egyéb épület nem helyezhető el.³⁰

Az Lke₃₁, Lke₃₂, és az Lke₃₃ jelű építési övezetekben telkenként, fő funkciót hordozó épületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház, egyéb épületként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.³¹

²⁶ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

²⁷ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

²⁸ Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

²⁹ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

³⁰ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

³¹ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(2) Övezeti előírások: ³²³³

Övezeti besorolás:		Lke ₁ O 30/50 4,5 18/40/720	Lke ₂ SZ 25/50 4,5 -/-/900
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 50%	25% 50%
Épület	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség mélység telekméret	18,0 m 40,0 m 720 m ²	- - 900 m ²
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m sarokteleknél a hosszabbik telekhatár mellett 3,0 m 6,0 m 5,0 m	szabadonálló 5,0 m 3,0 m 5,0 m
Építési vonal		Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.	
Beépítési oldal		K-i oldalhatáron	

Övezeti besorolás:		³⁴ Lke ₃₁ O 30/50 4,5 16/40/640	Lke ₃₂ SZ 30/50 4,5 20/-/700	Lke ₃₃ SZ 30/50 4,5 20/-/900
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség mélység telekméret	16,0 m 40,0 m 640 m ²	20,0 m - 700 m ²	20,0 m - 900 m ²

³² Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete³³ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete³⁴ A rendelet 15/A. § (2) bekezdésében az Lke31 övezetre vonatkozó táblázatoszlopot a 9/2014. (VII. 7.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. Hatályos: 2014. 07. 20-tól.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Az építési hely	elhelyezkedése	oldalhatáron álló 5,0 m sarokteleknél a hosszabbik telekhatár mellett	szabadonálló 5,0 m	szabadonálló 5,0 m
	oldalkert hátsókert	3,0 m 4,5 m 6,0 m	4,5 m 6,0 m	4,5 m 6,0 m
Építési vonal	Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.			
Egyéb előírás		A szabályozási terven jelölt helyen a használatba vétel idejéig legalább 8,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas		
		cserje, lombos fa – védőfásítást kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége.		

Övezeti besorolás:		Lke ₄ O 30/50 4,5 18/ - /900	Lke ₅ O 30/50 4,5 K/ - /500	Lke ₆ O 30/50 4,5 18/SZT/ -
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség	30%	30%	30%
	legkisebb zöldfelület	50%	50%	50%

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Épület	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség mélység telekméret	18,0 m - 900 m ²	kialakult - 500 m ²	18,0 m SZ-J terv szerint -
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 3,0 m 6,0 m (4,0 m*) 5,0 m	oldalhatáron álló 3,0 m 6,0 m (4,0 m*) 5,0 m	oldalhatáron álló 4,5 m 6,0 m 5,5 m
Építési vonal		Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.		
Beépítési oldal				É-i oldalhatáron
Egyéb				Az épületek használatbavételének feltétele az SZ-J1 terv szerint jelölt 5,0 m széles védőfásítás megléte.

*amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb.

(3) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvíz vezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel,
- d) a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árokkal.

³⁵o) Saroktelek megosztásával keletkező új telek esetén az előkerti méret egyezzen meg az utcában már kialakulttal.

p) Beépített telektömbben telekmegosztással létrejövő új építési telek esetén az előkerti mérete az utcában kialakult állapothoz igazodóan a szomszédos telkek előkerti mérete közötti mértékig változó is lehet.

(4) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelem: lakóterület
- b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés

Gazdasági terület

16. §

(1) A gazdasági terület felosztása a sajátos használat szerint

- | | |
|--|-------|
| a) kereskedelmi, szolgáltató terület | GksZ |
| b) jelentős mértékű, zavaró hatású ipari terület | GipZ |
| c) egyéb ipari terület | GipE |
| d) mezőgazdasági ipari terület | GipMG |

³⁵ A rendelet szövegét a 7/2017. (VIII.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a az „o); p)” pontokkal egészítette ki.
Hatályos: 2017. 08. 30-tól.

Kereskedelmi, szolgáltató terület**17. §**

(1) a) A kereskedelmi, szolgáltató területen (Gksz) a vízi turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató létesítmények építhetők.

b)³⁶ Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Gksz $\frac{SZ 40 40}{5,0 - - 1000}$
beépítési mód	szabadon álló
építési hely határa:	a közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m, egyéb esetben 10,0 m.
megengedett legnagyobb beépítettség:	40%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%

megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m ²

Az építési hely határai:

ba) a közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m

bb) az eltérő területfelhasználású területek felől: 10,0 m

övezeti besorolás:	Gksz $\frac{SZ 10/50}{6,0 - - 3000}$ járműtároló, hulladékudvar
beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	3000 m ²
építési hely határai:	
- közterülettel határos telekhatárok	

³⁶ A rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontjának Gksz $\frac{SZ|50|30}{6,0|-|-|1500}$ jelű övezetre vonatkozó előírásait a 11/2019.

(VIII. 26.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. Hatályos: 2019. 09. 10-től.

mentén:	5,0 m
- eltérő területfelhasználású területek felöl:	6,0 m
- kialakított telkek között:	4,0 m
egyéb előírás:	A szabályozási terven jelölt helyen a használatba vétel idejéig legalább 10,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa – védőfásítást kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fafajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége.
A területen a mezőgazdasági és közlekedési járművek számára tároló épületek építhetők, valamint hulladékudvar alakítható ki.	
Az építési övezet területe nyilvánított régészeti lelőhelyet érint.	

37

c) A Gksz övezetben lakás nem építhető.

d) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- da) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- db) közüzemi ivóvíz vezetékkel,
- dc) közüzemi szennyvízvezetékkel,
- dd) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

e) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- ea) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- eb) kötelező hulladékelszállítás
- ec) kötelező szennyvízcsatorna rákötés³⁸

Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

18. §

(1) A területbe az GipZ jellel ellátott állattartó telephelyek területe tartozik.

(2) A területen az állattartó kapacitás bővítését nem eredményezően állattartó épületek és az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek építhetők.

(3) A telephely telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró- védőfásítást kell létrehozni, a meglévő fásítást fel kell újítani, ki kell pótolni.

³⁷ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

³⁸ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

(4) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Gipz SZ 30/40 7,5 -/-/10000
beépítési mód	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	-
szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 10000 m ²

- az építési hely határai: előkert: 15,0 m
oldalkert: 15,0 m
hátsóker: 15,0 m

(5) A terület közművesítési előírásai:

- a) közüzemi villamos energia ellátás
- b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezeték
- c) zárt kommunális szennyvíztároló
- d) csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árok

(6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- b) kötelező hulladék elszállítás
- c) elhullott állatok kötelező elszállítása

Egyéb ipari terület
19. §

(1) A területen (jele: GipE) kis és közepes méretű vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.

(2) Az ipari területen termelő, raktározási tevékenység folytatható. Lakás nem építhető.

(3) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	GipE SZ 50/25 7,5 50/100/5000	GipE SZ 50/25 7,5 50/80/4000
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
megengedett legnagyobb	50%	50%

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

beépítettség:		
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m	7,5 m
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m2/	50 m 100 m 5000 m2	50 m 80 m 4000 m2

övezeti besorolás	<u>GipE SZ 50/25</u> 7,5 -/-/5000	<u>GipE SZ 50/25</u> 7,5 40/100/4000
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m	7,5 m
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m2/	- - 5000 m2	40 m 100 m 4000 m2

övezeti besorolás:	<u>GipE SZ 50/25</u> 9,0 35/-/3000
beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	9,0 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	35
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	3000 m2

39

övezeti besorolás:	⁴⁰ <u>GipE SZ 50/25</u> 7,5 -/-/2500
beépítési mód:	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%

³⁹ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

⁴⁰ A rendelet szövegét a 7/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2017. 08. 30-tól.

megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
kialakítható legkisebb telekszélesség:	-
kialakítható legkisebb telekmélység:	-
kialakítható legkisebb telekterület:	2500 m ²
építési hely:	
előkert	10,0 m
oldalkert	3,0 m
hátsókert	10,0 m

41

⁴²- az építési hely határai: kivéve, ha az övezeti előírások táblázatai másként rendelkeznek:

előkert:	10,0 m
oldalkert:	az építési övezetben megengedett építmény magasság fele
hátsókert:	10,0 m

(4) Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel,
- d) a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árokkal.

(5) Az ipari terület környezetvédelmi előírásai:

- a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- b) kötelező hulladék elszállítás

(6) Az ipari terület mezőgazdasági területekkel érintkező határán az épületek építésével egyidőben legalább 8,0 m széles takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.

Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

Az iparterület 1401. sz., 1405. sz., 1406. sz. út felőli határán a telkek zöldfelületét díszkertként kell kialakítani.

Mezőgazdasági ipari terület

20. §

(1) A területbe (jele: GipMG) a majorságok tartoznak.

(2) Az ipari területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó raktározási, tárolási, takarmány-előállítási tevékenység folytatható, azok számára épület építhető.

⁴¹ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

⁴² A rendelet szövegét a 7/2017. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. Hatályos: 2017. 08. 30-tól.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(3) A területen lakás nem építhető, a meglévő lakások szolgálati lakásként fenntarthatók.

(4) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Gip Mg SZ 50/25 12,0 -/ -/5000
beépítési mód	szabadonálló
megengedett legnagyobb beépítettség:	50%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	25%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	12,0 m
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 5000 m ²

- az építési hely határai: előkert: 10,0 m
oldalkert: 5,0 m
hátsóker: 6,0 m

(5) A terület közművesítési előírásai:

- a) közüzemi villamos energia vezeték,
- b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezeték,
- c) zárt szennyvíztároló,
- d) a csapadékvíz elvezetésre szolgáló nyílt árok.

(6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- b) kötelező hulladék elszállítás

(7) A telephely telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró- védőfásítást kell létrehozni, a meglévő fásítást fel kell újítani, ki kell pótolni.

Különleges terület

21.§

(1) A különleges terület felosztása a sajátos területhasználat szerint:

- a) temető T
- b) sportpálya SP
- c) bánya B
- d) strand S
- e) szabadidőpark Sz
- f) szabadidős terület SZA⁴³
- g) kutyamenhely, lovarda⁴⁴

⁴³ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

⁴⁴ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(2) A temető területén a sírkert és a kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Az építési hely határai: a telekhatároktól mért 8,0 m.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m, megengedett legnagyobb beépítettség 2%.

(3) A sportpálya területén a labdajáték tér (terek), a sportpályát kiszolgáló parkolók helyezhetők el, szociális, kereskedelmi és vendéglátó épületek építhetők.

⁴⁵a) Övezeti előírások:

- aa) beépítési mód: oldalhatáron álló
 ab) megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
 ac) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 70%
 ad) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 ae) az építési hely határai: az SZ-J1/1 terv szerint

(4) A kavicsbánya területén szociális és igazgatási épület építhető.

Az építési hely határai: a telekhatártól mért 50,0 m.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, megengedett legnagyobb beépítettség 100 m².

(5) a) A strand területén a strand és a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló, szolgáltató, kereskedelmi épületek és építmények helyezhetők el.

b) Övezeti előírások:

		K SZ 10/80 strand 3,5 K/K/K	K SZ 10/80 strand 3,5 -/-/8000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 5,0 m 15,0 m 15,0 m	szabadonálló 15,0 m 15,0 m 15,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	10% 80%	10% 80%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m	3,5 m
legkisebb kialakítható telekmérete	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	- - 8000 m ²

(6) Szabadidőpark

a) A szabadidőpark számára az SZ-J1 terven jelölt módon telek alakítható és azon a tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

b) A szabadidőpark területén a szabadidős sportokhoz és a lovasturizmushoz kapcsolódó, valamint a szabadidőpark üzemeltetője számára egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház építhető.

c) Övezeti előírások

⁴⁵ A rendelet szövegét a 7/2017. (VIII.29.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította. Hatályos: 2017. 08. 30-tól.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

<i>ca)</i> beépítési mód:		szabadonálló
<i>cb)</i> megengedett legnagyobb beépítettség:		20%
<i>cc)</i> kialakítandó legkisebb zöldfelület:		40%
<i>cd)</i> megengedett legnagyobb építménymagasság:		6,0 m
<i>ce)</i> az építési hely határai:	előkert:	10,0 m
	oldalkert:	10,0 m
	hátsóker:	10,0 m

(7) Szabadidős terület⁴⁶

a) Az övezetben a kemping működtetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek, valamint 1 db vendéglátó épület helyezhető el.

b) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományihoz igazodó legyen.

c) A területen legfeljebb 120 m²/sátorhely alakítható ki.

d) A tereprendezés, beépítés előtt a meglévő növénytakarsulást fel kell mérni, az értékes fa és cserjefajokat meg kell őrizni. A terület telekhatárain mentén és az épületek köré tájra jellemző, őshonos fafajok ültetése kötelező

e) Övezeti előírások:

		K ^{SZA}
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsóker	szabadonálló 5,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	10% 80%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m
legkisebb kialakítható telekmérete	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 10.000 m ²
Elhelyezhető épületek száma		max. 3 db épület
Építhető lakásszám		övezetben max. 1 db szolgálati lakás ⁴⁷

(7/A) Kutyamenhely, lovarda⁴⁸

a) Az építési övezetben a kutyamenhely működéséhez szükséges épületek, építmények és kiszolgáló létesítmények, valamint a lótartáson, lovagláson, lovagoltatáson alapuló, szolgáltató, szabadidős, épületek, az állatok tartására szolgáló istállók és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

⁴⁶ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

⁴⁷ Szolgálati lakás: a fő funkciót hordozó épületben a létesítmény tulajdonosa/üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás.

⁴⁸ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

b) Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájba illő módon történjen meg.

c) Az építési övezet telkének lehatárolására csak sövényvel takart drótháló létesíthető.

d) A szabályozási terven jelölt helyen, valamint az építési övezetben kialakuló telkek közös határvonalán a használatba vétel idejéig legalább 8,0 m széles háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa – takaró-védőfásítást kell kialakítani. A fásítás 80%-át az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló rendelet 2. sz. melléklete szerinti őshonos fafajok alkossák. A fásítás létesítése, fenntartása, üzemeltetése és felújítása ellenkező megállapodás hiányában a terület tulajdonosának a kötelezettsége. A védőfásítás csak a feltáróút, valamint a közművek és azok védőtávolságának helybiztosítása miatt szakítható meg. A takaró-védőfásítás kialakítása során figyelemmel kell lenni az 1401. j. országos mellékút mentén húzódó közművekre, valamint azok védőtávolságára.

e) Az övezet területén a lóistállók együttes befogadó képessége legfeljebb 20 férőhely lehet.

f) Az építési övezetben a létesítmény tulajdonosa számára szolgáló összesen 2 db lakóház építhető.

g) Az állattartó épületek és a trágyatároló műtárgyak legkisebb megengedhető távolsága

ga) a lakóépületektől 30,0 m,

gb) a közúttól 20,0 m.

h) A terület csak a КОУТЕ (Püskire vezető települési mellékút) jelű útról tárható fel, a települési mellékút és az 1401. j. országos mellékút csomópontjától min.50,0 m távolságban.

i) Az építési övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el, ha

ia) a villamosenergia (közüzemi, vagy helyi) ellátás biztosított,

ib) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges közüzemi – szükség esetén – technológiai vízellátás is biztosított,

ic) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy – amennyiben kiépül – közüzemi szennyvízesatornával biztosított,

id) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,

ie) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított.

j) Építési övezeti előírások:

		К Kutyaemenhely, lovarda
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	20% 60%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m istálló, tároló épület esetén 4,5 m egyéb épületek esetén
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m2/	- - 3.000 m2

(8) A különleges területek közműellátási előírásai, amennyiben az építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik:⁴⁹

- a) közüzemi villamos energia ellátás
- b) közüzemi ivóvízvezetékkel való ellátása
- c) közműves szennyvízvezetékkel való ellátás
 - ca) a sport, a strand, a szabadidőpark, a szabadidős területénél
 - cb) legalább zárt szennyvíztároló a bánya és a temető területénél
- d) csapadékvíz-elvezetésre szolgáló nyílt árok

(9) A különleges területek környezetvédelmi előírásai, amennyiben az építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik:⁵⁰

- a) zajvédelmi besorolás
 - aa) temető, sportpálya, strand, szabadidőpark, szabadidős terület: üdülőterület
 - ab) bánya: gazdasági terület
- b) kötelező hulladékelszállítás

Üdülőterület 22. §

(1) Az üdülőterület felosztása sajátos használat szerint:

- a) üdülőházas terület Üü

(2) Üdülőházas terület

- a) Az övezetben elsősorban változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgáló üdülőépület helyezhető el.
- b) Az épület jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.
- c) Az övezetben az épület működéséhez kapcsolódó 1 db lakás létesíthető, fő funkciót hordozó épületben elhelyezve.
- d) Övezeti előírások:

övezeti besorolás:	Üü SZ/30/40 6,0 SZT	Üü SZ/30/40 6,0 30/K/-
beépítési mód:	szabadonálló	
megengedett legnagyobb beépítettség:	30%	
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%	
megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m	
kialakítható legkisebb telekszélesség:		30
kialakítható legkisebb telekmélység:		K
kialakítható legkisebb telekterület:		-
		előkert: 5,0 m

⁴⁹ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

⁵⁰ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

		oldalkert: 5,0 m
		hátsókert: 5,0 m

51

Vegyes terület⁵²
22/A. §

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) településközpont vegyes terület Vt

(2) A településközpont vegyes területen fő funkciót hordozó épületként egy darab legfeljebb kétlakásos lakóház, alapfokú, illetve annál magasabb szintű nem csak a település lakosságát szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szórakoztató épületek építhetők.

(3) Egyéb épületként csak a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület épülhet.

(4) A településközpont vegyes területen az intézményi (oktatási, egészségügyi, szociális) épülettel beépített, vagy beépítendő telken az intézmények működéséhez kapcsolódó, intézményenként legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

(5) Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Vt O 40/40 4,5 (6,0) K-14/-/700	Vt O 40/40 4,5 K-14/-/700
beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
megengedett legnagyobb beépítettség:	40%	40%
kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%	40%
megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m* 6,0 m**	4,5 m
kialakítható legkisebb telekméret: szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m2/	K-14 - 700 m2	K-14 - 700 m2
építési hely határai:		
előkert:	5,0 m	5,0 m
oldalkert:	6,0 m (4,0 m***)	6,0 m (4,0 m***)
hátsókert:	5,0 m	5,0 m

* lakóházak megengedett legnagyobb építménymagassága

⁵¹ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

⁵² Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

** intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató és szórakoztató épületek megengedett legnagyobb építménymagassága

*** amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb.

(6) A településközpont vegyes terület telkét legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvízvezetékkel,
- c) közüzemi szennyvízvezetékkel,
- d) a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árok.

(7) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a) zajvédelmi besorolás: vegyes terület
- b) kötelező hulladékelszállítás

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Zöldterület

23. §

(1) A zöldterületbe a közparkok tartoznak.

(2) A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.

(3) Közpark, jele: Z ^{KP}

A közpark területén épület nem építhető.

(4) Díszkert, jele: Z ^{DK}

A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísztárgyak és pihenőszerek helyezhetők el.

(5) Játsszótér, jele: KP ^{JT}

A játszótéren épület nem építhető, játszószerkek és pihenőszerek helyezhetők el.⁵³

Mezőgazdasági terület

24. §

(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 terven MG jellel jelölt terület.

a) Általános termelési övezet: MG ^A

Az övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32.§-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.

b) Gazdálkodási övezet: MG ^{G54}

⁵³ Halászi Község Önkormányzatának 8/2002. (VIII. 12.) önkormányzati rendelete

⁵⁴ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

Az övezetben a 10 ha-t elérő és az azt meghaladó nagyságú telken épület építhető. Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények és az ottgazdálkodáshoz szükséges legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető.

Megengedett legnagyobb beépítettség: maximum 1000 m²

Megengedett legnagyobb építménymagasság:

7,5 m - a mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épületek, terménytárolók esetén

4,5 m - egyéb mezőgazdasági épületek, lakóépület esetén

Az épületeket a telekhatároktól legalább 10,0 m-re, a közlekedési területek határától legalább 20,0 m-re kell elhelyezni.

Az övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építményeket a használatba vétel időpontjáig el kell látni

a) közműves villamos energiával,

b) közműves ivóvezetékekkel,

c) egyedi szennyvíztisztítóval, vagy közüzemi szennyvízcsatornával.

Az épületek kialakítása, anyaghasználata, színhasználata a tájba illő módon történjen meg.

Erdőterület

25. §

(1) Erdőterület a 1500 m²-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J1 és az SZ-J2 terven E jellel jelölt terület.

(2) Övezetek:

a) Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: E ^G

Az övezetben épület nem építhető.

b) Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: E ^{VE}

Az övezetben épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

c) Védett erdő övezete: E ^{TV}

(3) A védett és védelmi célú erdőben építmény és közművezeték nem építhető.

(4) A gazdasági rendeltetésű erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az épületek elhelyezésére alakított telkek legnagyobb beépíthetősége 40%.

(5) Amennyiben az erdőművelési ágban nyilvántartott területen építmény kerül elhelyezésre, úgy az érvényes előírások⁵⁵ szerint kell eljárni.

Egyéb rendeltetésű terület

26. §

⁵⁵ 2009. évi XXXVII. törvény 77. §

(1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapon V jellel feltüntetett, a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület.

(2) Vízgazdálkodási terület a Mosoni-Duna folyó, Nováki-csatorna, a Kálnoki-Dunaág, Holt-Duna területe, illetve ezen területek árvízvédelmi töltései és hullámtéri területei.

(3) A Mosoni-Duna, Kálnoki-Dunaág és Holt-Duna partéltől számított 6-6 m-es, a Nováki-csatorna partéltől számított 3-3 m-es területsávjában építmény nem építhető.

(4) *a)* A V1 jelű övezetben a vízparton nyitott horgászállások építhetők.⁵⁶

b) Horgászállások egymástól legalább 8,0 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2,0 m-re benyúlóan építhetők.

(5) *a)* A V2 jelű övezetben egy darab, legfeljebb 120 m² alapterületű közös használatú horgászház, valamint legfeljebb 2 db önálló illemhely építhető.⁵⁷

b) A vízparton nyitott horgászállások építhetők.

c) Horgászállások egymástól legalább 10,0 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2,0 m-re benyúlóan építhetők.

d) A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 m.

e) Az övezetben a vízfelületen kívüli telekterület minden megkezdett 500 m²-e után egy parkolóhelyet kell biztosítani.

f) Az övezetben a keletkező szennyvizet zárt tárolóba kell gyűjteni.

Közlekedési terület

27. §

(1) A közlekedési területek az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon KÖu jellel feltüntetett közútterületek.

(2) A közútterületek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervek tartalmazzák.

a) Az SZ-J1 tervlapon KÖu jellel ellátott utak a területfelhasználásban betöltött szerepük szerint az alábbi kategóriákba tartoznak.

aa) gyűjtőút KÖu ^{GY}

ab) gyűjtőút kerékpárúttal KÖu ^{GY+KP}

ac) kiszolgáló út KÖu

ad) gyalogos, kerékpáros út KÖu ^{GYA}

b) A közlekedési területek szabályozási szélessége

ba) „M” jellel ellátott utak szabályozási szélessége meglévő, megmaradó

⁵⁶ Halászi Község Önkormányzatának 9/2008. (X. 14.) önkormányzati rendelete

⁵⁷ Halászi Község Önkormányzatának 16/2012. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

bb) Számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű utak szabályozási szélességét az SZ-J1 terven jelöltnek megfelelően kell kialakítani.

c) Közterületen kizárólag a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.

d) Az SZ-J2 tervlapon KÖu jellel ellátott utak a területfelhasználásban betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriákhoz tartoznak.

da) mellékút KÖu ^M

db) mellékút kerékpárúttal KÖu ^{M+Kp}

dc) települési mellékút KÖu ^{TE}

dd) mezőgazdasági és erdőgazdasági feltáró út KÖu ^{MG}

e) Az országos közutak védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok⁵⁸ rögzítik.

Közműterület

28. §

(1) Közműterületek a Köm jellel jelzett területek. A telket, területet igénylő közmű építmények számára az SZ-J terveken jelölt közműterületeket biztosítani kell.

(2) A felszíni csapadékvizek befogadói: a Mosoni-Duna, a Nováki-csatorna, Kálnoki-Dunaág, Holt-Duna.

(3) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

a) föld alatt:

aa) ivóvíz vezeték

ab) szennyvíz vezeték

ac) gázvezeték

ad) távbeszélő földkábel

b) föld felett:

ba) villamos energia vezeték

bb) telefon vezeték

bc) kábel TV vezeték

bd) nyílt csapadékvíz elvezető árok

(4) *a)* A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§ - 49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani, illetve oltóvíztároló medencét kell létesíteni.

b) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

⁵⁸ 1988. évi I. törvény 42/A. §

c) A tervezési területen a megvalósuló építmények számára, melyeknél a legnagyobb tűzszakasz oltóvízigénye nagyobb a vezetékre telepített tűzcsapok kapacitásánál, a telken belül kell tűzivíz tárolót létesíteni.⁵⁹

Átmeneti szabályozási előírások
29. §

(1) A 03/1 hrsz-ú területen (Csikólegelő) telek nem alakítható, építmény nem építhető.

(2) 0190/4-16 hrsz-ú területen telek nem alakítható, építmény nem építhető.

II. FEJEZET

Egyéb
30.§

Az építési előírások érvényessége

(1) Ezen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 2/1989. (VI. 10.) T. sz. rendelet hatályát veszti.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Frank Lajos
polgármester

Varga Miklósné
jegyző

Kihirdetve,
Halászi, 2001. július 15.

Varga Miklósné
jegyző

ZÁRADÉK

A jogszabály normatív tartalma megegyezik a helyi építési szabályzat önkormányzati rendeletekkel megváltoztatott, egységes szerkezetbe foglalt, hatályos szövegével.

Halászi, 2020. február 26.

dr. Csanádi Viktória s.k.
jegyző

⁵⁹ Halászi Község Önkormányzatának 12/2003. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

1. sz. függelék

Veszélyes környezet (kedvezőtlen építésföldtani viszonyok, mélyfekvésű területek)
