

# ÖRKÉNY VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
110/2007. (X. 18.) KT. HATÁROZATA  
A VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
9/2007. (X. 18.) KT. RENDELETE  
ÖRKÉNY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

2007. november

**PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078, FAX: 266-7561  
E-mail: pestterv@pestterv.hu

# TERVEZŐK NÉVSORA

## ÖRKÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:	VARGA ESZTER TT1-01-4863
KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS:	LOMBÁR ISTVÁN MKSZ: 01-1167
ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM:	MÁNDI JÓZSEF ÉKSZ 01-5147
KÖZMŰTERVEZÉS:	DIMA ANDRÁS MKSZ: 01-2130
	JORDÁN PÉTER MKSZ: 01-2129
SZERKESZTŐ:	V. JÁNOSSY ZSUZSANNA
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	SCHUCHMANN PÉTER ÉKSZ 01-5068

### PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
TEL.: 267-0508, 267-7078, FAX: 266-7561  
E-mail: pestterv@pestterv.hu

Kizárólag a PESTTERV Kft. hozzájárulásával használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével.

# TARTALOMJEGYZÉK

## SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK 110/2007. (X. 18.) Kt. HATÁROZATA A VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL	4
ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK 9/2007. (X. 18.) Kt. RENDELETE ÖRKÉNY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL	11

## RAJZI MUNKARÉSZEK:

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	M = 1:10.000
2. SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET)	M = 1:4.000
3. SZABÁLYOZÁSI TERV (KÜLTERÜLET)	M = 1:10.000

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV****ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
110/2007. (X. 18.) Kt. HATÁROZATA  
A VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**

Örkény város Önkormányzatának Képviselő testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bek. b) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 2. § (1) bekezdésében foglaltakra, a város közigazgatási területére vonatkozóan meghozza a város Településszerkezeti tervéről szóló határozatát, melynek mellékletét képezi a Településszerkezeti terv szöveges munkarésze (1. számú melléklet) és az 1. sz. Településszerkezeti tervlap (2. számú melléklet).

Ez a határozat és a hozzátartozó településszerkezeti tervlap 2007. november hó 1. napján lép hatályba.

E határozat kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti Örkény Önkormányzata Képviselő-testületének 96/2006.(XI.30.) Kt. határozattal módosított 115/2000. (XII.14.) Kt. határozata a település Településszerkezeti tervéről.

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatosan

Kmft.

Kovács István sk.  
Polgármester

Kollár Zsolt sk.  
Jegyző

**ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL SZÓLÓ  
HATÁROZATÁNAK 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE  
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV SZÖVEGES MUNKARÉSZE**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HATÁLYA

- (1) A határozat hatálya Örkény város egész közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A határozat hatálya alá tartozó területen belül a határozat rendelkezéseit és a tervlap tartalmát együttesen figyelembe véve lehet és kell kidolgoztatni a Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban HÉSZ) és a szabályozási terveket.
- (3) A határozatban és a tervlapban foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a határozat és a tervlap jogszabályokban előírt módon való egyidejű módosításával van lehetőség.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

- (1) A tervlap kötelező és irányadó elemeket tartalmaz, a kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni.
- (2) Kötelező elemek:
  - a) Közigazgatási határ;
  - b) A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás;
  - c) A területfelhasználási egységek határa, jele és szintterületsűrűsége.
  - d) További szabályozási terv készítésével érintett terület határa (SZT).
  - e) Közutak, vasutak nyomvonala és jelei.
  - f) Kerékpárutak nyomvonala.
  - g) A területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek, védősávok.
  - h) Környezetvédelmi jelek;
  - i) Műemlékek jele.
  - j) Műemléki környezet határa.
  - k) Természeti terület határa.
  - l) Natura 2000 hálózat határa
  - m) Országos ökológiai hálózat határa
  - n) Helyi védelemre javasolt épület és építmény, valamint helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa.

**A SZABÁLYOZÁS IRÁNYELVEI  
(TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS)**

A TELEPÜLÉS IGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELOSZTÁSA

- (1) A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
- (2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - a) Lakóterületek,
  - b) Vegyes területek,
  - c) Gazdasági területek,
  - d) Üdülőterületek,
  - e) Különleges területek.
- (3) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb szintterület-sűrűségét) az alábbi táblázat tartalmazza:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK	TERVI JELE	LEGNAGYOBB SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG
Falusias lakóterületek	Lf	0,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Településközpont vegyes területek	Vt	1,2
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Gksz	1,0
Ipari-gazdasági területek	Gip	1,0
Különleges területek – temető területe	Kt	0,2
Különleges területek – sportpálya területe	Ksp	0,2
Különleges területek – vásártér területe	Kv	0,2
Különleges területek – lőtér területe	Klt	0,2
Különleges területek – hulladékudvar területe	Kh	0,2
Különleges területek – sport-rekreációs területek	Ksr	0,2
Különleges területek – honvédelmi területek	Kht	-
Üdülőterületek – üdülőházas területek	Üü	0,2

- (4) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési és közműelhelyezési területek,
  - Zöldterületek,
  - Erdőterületek,
  - Mezőgazdasági területek,
  - Vízgazdálkodási területek.

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK HASZNOSÍTÁSÁNAK FELTÉTELEI

- A település igazgatási területét a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználási kategóriák figyelembevételével, és a terület adottságai alapján a továbbtervezések során építési övezetekre illetve övezetekre kell felosztani.
- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
- A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. előközművesítés) a beruházások megvalósítása előtt biztosítani kell, alapvetően a területtulajdonosok tehervállásával.
- A település beépített és beépítésre kijelölt területein átfolyó vízfolyások telekrendezését (telekalakítás) meg kell oldani.
- Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségét.
- A települési parkok fenntartásáról és azok berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A mezőgazdasági területek egyes részein (az adottságoknak megfelelően) biztosítani kell a tanyagazdálkodás lehetőségét.
- A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.

#### KÖZÚTHÁLÓZATOK, KÖZLEKEDÉS

- A településnek szorgalmazni kell, hogy az 5. sz. főút települést elkerülő szakasza épüljön meg, mert különben a település belterületén áthaladó (nagyobb részt) teherforgalom a lakó- és intézményterületeket túlterheli.
- A tervlapon jelölt országos úthálózat-fejlesztési elemek számára a szabályozási tervben a megfelelő területet biztosítani kell, valamint a területfelhasználás fejlesztésével párhuzamosan a települési mellékutak és kerékpárutak építéséről gondoskodni kell.
- A közutak továbbtervezése során a szükséges építési szélességek biztosításáról gondoskodni kell.
- A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- A parkolókat fásítva kell kialakítani.

## KÖZMŰVEK

- (1) A közművezetékek építésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A közművek elrendezésénél mindig figyelembe kell venni a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét.
- (2) A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületen kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közműveknek vagy biztonsági övezetüknek szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Az új tervezési területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.
- (4) A vízellátó-hálózat rekonstrukcióját folyamatosan végre kell hajtani.
- (5) A vízellátó hálózat fejlesztését ág- illetve körvezetékes rendszerben kell megvalósítani a rendelkező szabványnak megfelelően.
- (6) A település szennyvízcsatorna-hálózatát gravitációs és vákuumos rendszerben kell kiépíteni. A szennyvíztisztító-telep kapacitását a tervezett beépítések tekintetében felül kell vizsgálni.
- (7) A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornahálózatra egy éven belül történő rákötésre.
- (8) A közterületek gazdaságosabb kihasználása érdekében törekedni kell a zárt csapadékelvezetés megvalósítására. Útrekonstrukciónál, útépitéseknél (a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében) zárt csapadékvíz-gyűjtő csatornahálózatot kell építeni.
- (9) A település beépítésre szánt területének további hasznosítását a távlatban csak teljes körű közműellátás előírása esetén szabad lehetővé tenni. Átmenetileg a vezetékes közcsatorna hálózat kiépítéséig hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés megléte esetén is megvalósíthatók a fejlesztések, ha a talaj- és vízszennyezés kizárható.
- (10) A településen a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.
- (11) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Kerülni kell a légvezetékek kialakítását.
- (12) Új villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat a műemléki környezet és a „helyi értékvédelmi terület”-ein kizárólag térszín alatt földkábelrel, a település egyéb területein pedig földkábelbe fektetve kell megvalósítani.
- (13) Ahol a meglévő vezetékhálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni.
- (14) Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG NEVE	A KÖTELEZŐ MINIMÁLIS KÖZÜZEMI KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE
BELTERÜLETEN:	
Kertvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Falusias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Üdülőházas üdülőterületek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Teljes közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettség mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Teljes közművesítettség

KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató területek	Részleges közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Részleges közművesítettség
Ipari-mezőgazdasági területek	Részleges közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen

## ÉRTÉKVÉDELEM

### A TELEPÜLÉS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEI

- (1) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Örkény területén **műemléki védettség alatt álló épületek:**
- R. k. templom, 1844-1847, Fő utca, hrsz. 614.
  - Művelődési otthon és lakás, volt Pálóczy-Horváth-kastély, barokk eredetű, eklektikus, 19. sz. vége, Fő utca 20. hrsz. 638/1.
- (2) **Helyi védelem alatt álló épületek** Örkény igazgatási területén:
- Kőkereszt az 5. sz. főút 51+850 szelvényében a szelvényezés szerinti baloldalon az út tengelyétől 12 m-re.
  - „Kálvária”: három fa kereszt a Piac tér u. 890/1 hrsz-ú közpark területén, körbekerített, 10 x 10 m-es, 1,2 m-es dombon, melyre téglából épített lépcső vezet fel.
  - Kőkereszt a Fő u. 16. sz. házzal szemben a Sport utca mellett, a külterület és belterület határán.
  - Kőkereszt 2 x 2 m-es lécz kerítéssel körbevéve a Tatárszentgyörgyi út jobb oldalán, a 6. sz. házzal szembeni kerítés mellett.
  - Helyi elnevezés szerint „Orbánka”: Árpád u. 020/59 hrsz-ú telek sarkán falazott fülke, benne lemezre festett Szent Orbán kép.
  - I. Világháborús emlékmű a 610. hrsz. Közpark területén, a mg-i szakiskola előtt: 3 lépcsős beton talapzaton puskán támaszkodó sisakos katonát ábrázoló kőszobor, és a lépcsős talapzat feletti szemben lévő oldalon „A világháborúban elesett Örkény község hősei 1914-1918” felirat. A másik 3 oldalon 1-1 tábla, rajta névsorral.
  - II. Világháborús emlékmű a Piac tér 890/1 hrsz-ú területén, háromszög alaprajzi elrendezésben, 3 db kőfal, rajtuk 1-1 táblán feliratok és a háromszög közepén mécsesnek kialakított hely.
  - Kopjafa az Ady Endre u. 558. hrsz-ú közparkban a bejárattól jobbra, 1956-os emlékmű.
  - Kopjafa az Ady Endre u. 558. hrsz-ú közparkban a bejárattól balra, 1848-as emlékmű.
  - Aradi Emlékmű, Piactér u. 890/1 hrsz.
  - 1956-os emlékmű, Piactér u. 890/1 hrsz.
- (3) **Helyi védelemre javasolt épületek** Örkény igazgatási területén:
- Református templom, Ady Endre utca, hrsz. 1092.
  - Polgármesteri Hivatal épülete, Kossuth Lajos utca, hrsz. 1094/1
  - Pálóczi-Horváth István Szakképző Iskola oktatási épülete: Grassalkovich-kastély, Ady Endre utca, Hunyadi út, hrsz. 611., 612.
  - Fischer-kúria épülete, Majakovszkij u. 15., hrsz. 1191.
- (4) A régészeti értékek védelméről a HÉSZ-ben gondoskodni kell.
- (5) A külön készítendő helyi értékvédelmi rendelet előkészítésére alkalmas szabályozást kell a HÉSZ-ben alkalmazni.
- (6) A helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák engedélyezését kétlépcsős engedélyezési eljárással valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.
- (7) A helyi értékvédelemre javasolt épületek esetében az épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és

gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni. Bontási igény esetén az engedély kiadásához műemléki szakmérnöki végzettséggel rendelkező személy véleménye szükséges.

#### A TELEPÜLÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEI

- (1) A természeti értékek megóvása érdekében fel kell mérni a település természeti területeit és meghatározni (a meglévőknél felülvizsgálni) a védett természeti területek lehatárolását. A védetté nyilvánító jogszabályban meg kell határozni a védett természeti területre vonatkozó kezelési módokat, korlátozásokat és tilalmakat, valamint ha szükséges, a védőterületeket.
- (2) Fel kell mérni a településen található egyedi tájértékeket (a társadalom számára jelentőséggel bíró, a tájra jellemző természeti értékeket, képződményeket és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elemeket), és szükség szerint kezdeményezni kell a DINP általi nyilvántartás bővítését.
- (3) A természeti területek és Natura 2000 területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

### KÖRNYEZETVÉDELEM

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- (1) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.
- (2) A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
  - (a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - (b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - (c) kizárja a környezetkárosítást,
  - (d) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.
- (3) A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl.: légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).
- (4) Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

#### FÖLD VÉDELME

- (1) A defláció és erózió elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése, a művelés során a deflációs és eróziós károk minimalizálását kell biztosítani.
- (2) A földterületeket a termőföld minőségének és termőképesség megőrzése érdekében a rendeltetésének megfelelően kell használni.
- (3) A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

#### VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉG- ÉS MENNYISÉGVÉDELME

- (1) A szennyvízelvezető hálózat kiépítése után a település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését egy éven belül meg kell oldani.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) megfelelő (elő)tisztításáról gondoskodni kell.
- (3) A vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyások és tavak közeli területeket.
- (4) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

- (5) A belterületnek a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

## LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

- (1) A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (2) A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.

## ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

- (1) A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (2) A lakóterületeken, védett természeti területen, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással, kitelepítéssel meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

## ÉLŐVILÁG VÉDELME

- (1) Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a művelési ág megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásokat biztosítani kell.
- (2) A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfasítás megvalósításáról.
- (3) Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek kialakítására. (Alacsonyabb ökológiai értékűek a szántó, szőlő és gyümölcsös területek, magasabb ökológiai értékűek az erdő, rételegő, nádas területek.)

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, ÁRTALMATLANÍTÁS

- (1) A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet. A meglévő hulladéklerakó felszámolása, rekultiválása esetén a települési kommunális hulladékelhelyezés folyamatosságának fenntartása érdekében új települési lerakó létesítéséről, vagy kistérségi lerakóhoz történő csatlakozásról kell gondoskodni.
- (2) A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett gyűjtéssel és szállítással kell a kijelölt hulladéklerakóra juttatni.
- (3) A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása, kezelése tilos.

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT****ÖRKÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
9/2007. (X. 18.) KT. RENDELETE  
ÖRKÉNY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Örkény város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében a város közigazgatási területére vonatkozóan megalkotta Örkény Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét, és jóváhagyja a település Szabályozási Tervlapjait (továbbiakban: 2. sz., 3. sz. tervlapok).

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA****1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya Örkény város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ mellékletei:
  - a) 2. sz.: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4.000),
  - b) 3. sz.: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10.000),
- (3) A HÉSZ elfogadása után készülő szabályozási tervek szintén a HÉSZ mellékleteit képezik.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP****2. §**

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
  - a) A területfelhasználás kötelező elemei a szabályozási tervlapokon:
    - Közigazgatási határ
    - A meglévő és tervezett belterület határa.
    - Tervezett szabályozási vonal.
    - Kerítésvonal.
    - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
    - Kötelező feltárási irány.
    - Műemlék és műemléki környezet határa.
    - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
    - Natura 2000 terület határa
    - Országos ökológiai hálózat területe
    - Természeti terület határa;
    - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.
    - Rekultiválandó terület;
    - Helyi védelemre javasolt épület és építmény, valamint helyi értékvédelmi terület határa.

## II. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

### ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS

#### 3. §

- (1) A műemlékek műemléki környezetében, valamint a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatályba lépése után a helyi értékvédelmi területen lévő telkek esetében az építésengedélyezési eljárásban az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településképi követelmények és a műszaki kialakíthatóság előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.
- (2) Az elvi építési engedélykérelemhez mellékletként csatolni kell a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő utcaképet az építmények tömegvázlatával és színtervével együtt, értékelhető módon bemutatva, M=1:200 méretarányban.

### AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÉRELMEK ELBÍRÁLÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYAI

#### 4. §

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. § (1) bek. j) pontjának felhatalmazása alapján az engedélyköteles építési munkák köre bővül, engedélykötelessé válik:
  - a) A műemlékek műemléki környezetének valamint a helyi védelem alatt álló településrészek területén az épületek közterületek felől látható homlokzatainak nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása);
  - b) 0,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdető berendezés létesítése;
  - c) Utcabútorok elhelyezése.

## III. FEJEZET AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### TELEKALAKÍTÁS

#### 5. §

- (1) A település területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) A telekalakítás szabályai:
  - a) Az újonnan építési övezetökké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet.
  - b) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m, legkisebb mélysége 35 m lehet.
- (3) Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 16 m-nél kisebb, akkor az építmények közötti legkisebb oldalkert méretét legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. A 4 m-es oldaltávolságot csak akkor lehet alkalmazni,
  - ha az illetékes tűzvédelmi szakhatóság előzetes engedélyt adott a 4 m-es oldalkert alkalmazására,
  - továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak,
  - ha valamennyi érintett építési telek tekintetében igazolt, hogy teljesülnek az övezetre megállapított, illetve az OTÉK-ban megfogalmazott feltételek.

### ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

#### 6. §

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás végezhető).
- (2) Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:
  - a) folyóvíztől számított 100 m-en belül,

- b) feltöltött területeken, mélyfekvésű vagy mocsaras területeken.
- (3) Az M5 autópálya melletti övezetekben az építés és az üzemeltetés során a tervezett létesítmények nem zavarhatják az autópálya üzemét és nem veszélyeztethetik annak forgalombiztonságát.
- (4) A település már beépült területein valamint az újonnan lakó építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értéket nem határoz meg.
- (5) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (6) Homlokvonali kerítés az OTÉK-nak megfelelően létesíthető, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő anyagból készülhet.
- (7) A település területén állattartó építmény elhelyezése esetén az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (8) A közterületeket és a közhasználatú épületeket, építményeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (9) A temetők 30 m-es védőtávolságán belüli építési hatósági ügyekben az ÁNTSZ szakhatóságként működik közre, de e védőtávolságon belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint az első vízáadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.
- (10) A település igazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek.
- Lakótelkeken csak magáncélú és –tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.
- (11) Az alábbiakban felsorolt területeken antenna oszlopot nem szabad elhelyezni:
- a) műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,
  - b) műemléki környezet területén,
  - c) helyi védelem alatt álló épületen, építményen,
  - d) helyi értékvédelmi területen.
- (12) Hirdető-berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

#### LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 7. §

- (1) A település lakóövezeteiben olyan kereskedelmi, gazdasági, mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és épülettel már rendelkező építési telken is létesíthető lakóépület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (3) A lakóépületeken a tető hajlásszöge és anyaga a kialakult környező beépítéshez igazodjon.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épületet a telekhatárra vagy attól legfeljebb 1,5 m-re kell elhelyezni. a beépítéssel ellentétes oldalon az oldalkert minimális mérete általános esetben 6,0 m.
- (5) Az építési telkeken kialakítható lakóépület utcai homlokzatának szélessége legfeljebb 16 méter lehet.
- (6) Az övezetek telkein az építési hely hossza 60 m-nél nem hosszabb telek esetén legfeljebb 30 m, 60 m-nél hosszabb telek esetén legfeljebb 40 m lehet. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (7) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)

– kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

– kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,  
– kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

– gépkocsitároló

– az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, illetve egyéb mezőgazdasági építmény.

Az alábbi létesítmények pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

– közműpótló műtárgy

– kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor

– kerti épített tűzrakóhely

– háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

– állatkifutó

– trágyatároló, komposztáló

– siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

– szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

#### AZ Lke JELŰ LAKÓÖVEZET

##### 8. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke</b>	Kialakult	Kialakult, nem osztható	30 %	7,5 m	50 %

(2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, valamint az OTÉK 13. § (2) bekezdésében és (3) bekezdésének 2. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

#### AZ Lf-1 JELŰ LAKÓÖVEZET

##### 9. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-1</b>	Oldalhatáron álló	500 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	50 %

(2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el két lakással, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

#### AZ Lf-2 JELŰ LAKÓÖVEZET

##### 10. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-2</b>	Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	50%

- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el két lakással, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

AZ Lf-3 JELŰ LAKÓÖVEZET  
11. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-3</b>	Ikres	400 m <sup>2</sup>	30 %	5,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el két lakással, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

AZ Lf-4 JELŰ LAKÓÖVEZET  
12. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-4</b>	Ikres	800 m <sup>2</sup>	30 %	5,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el két lakással, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

AZ Lf-5 JELŰ LAKÓÖVEZET  
13. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf-5</b>	Oldalhatáron álló	Kialakult, nem osztható	30 %	6,0 m	50 %

- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el két lakással, valamint az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2-6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkei nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.

## VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

## A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

## 14. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (3) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége – ha azt az övezeti előírások másképp nem szabályozzák – 5 m.
- (4) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (5) A közintézményeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (6) Az övezetek területén bárminemű bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve bővítés, felújítás és új épület, építmény építése esetén a homlokzatszínezések építési engedély-kötelesek.
- (7) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (8) A telekalakítás szabályai:
  - a) Az övezetek területén kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 m, szabadonálló beépítési mód esetén 20 m, legkisebb mélysége 35 méter lehet.
  - b) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
  - c) Az építési telkeken kialakítható épület utcai homlokzatának szélessége legfeljebb 16 méter lehet.
- (9) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
  - gépkocsitároló
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## A Vt-1 JELŰ ÖVEZET

(ÖRKÉNY TELEPÜLÉSKÖZPONTI RÉSZÉINEK MEGLÉVŐ KISTELKES KERESKEDELMI TERÜLETE)

## 15. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-1</b>	Oldalhatáron álló	250 m <sup>2</sup>	30 %	4,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 3. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

## A Vt-2 JELŰ ÖVEZET

(ÖRKÉNY TELEPÜLÉSKÖZPONTI RÉSZEINEK MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT VEGYES TERÜLETE)

## 16. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-2</b>	Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	50 %	6,0 m	30 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16. § (2) bekezdésének 1-6. pontjaiban és (3) bekezdésének 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy, kétlakásos lakóépület létesíthető.

## A Vt-3 JELŰ ÖVEZET

(ÖRKÉNY IGAZGATÁSI, OKTATÁSI, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS EGYHÁZI FUNKCIÓJÚ MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT VEGYES TERÜLETEI)

## 17. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGGYÖBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-3</b>	Szabadon álló	Kialakult, nem osztható	30 %	14,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 16. §-ának (2) bekezdésének 2., 5., és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

## A Vt-4 JELŰ ÖVEZET

(ÖRKÉNY TELEPÜLÉSKÖZPONTI RÉSZEINEK TERVEZETT VEGYES TERÜLETE)

## 18. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-4</b>	Szabadon álló	1500 m <sup>2</sup>	35 %	7,5 m	40 %

- (2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 16. §-a (2) bekezdésének 3-6. pontjaiban és (3) bekezdésének 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb két lakóépület létesíthető.

**GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

## GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

## 19. §

- (1) Az építési övezetek területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 10 méter nagyságú.
- (2) Az övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) A gazdasági területek építési telkein belül a lakó- és településközpont vegyes övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, melynek legkisebb szélessége 10 m.
- (4) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

**A Gksz JELŰ KERESKEDELMI-GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ÖRKÉNY MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT, BELTERÜLETI GAZDASÁGI TERÜLETEI)

## 20. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz</b>	Szabadon álló	2000 m <sup>2</sup>	45 %	7,5 m	40 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-a (2) bekezdésének 1-4. pontjaiban jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m, legkisebb mélysége 40 m lehet.
- (4) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**A Gip JELŰ IPARI GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ÖRKÉNY MEGLÉVŐ IPARI TERÜLETEI)

## 21. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gip</b>	Szabadon álló	Kialakult	50 %	30,0 m	25 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében és (5) bekezdésének 1. pontjában jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

**A Gip-m JELŰ GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ÖRKÉNY MEGLÉVŐ MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TELEPHELYEINEK, MAJORJAINAK TERÜLETEI)

**22. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gip-m</b>	Szabadon álló	10.000 m <sup>2</sup>	30 %	10,0 m	40 %

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében és (5) bekezdésének 1. pontjában jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

**A Gip-km JELŰ IPARI GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(ÖRKÉNY KÖZMŰTELEPHELY – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ - TERÜLETE)

**23. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gip-km</b>	Szabadon álló	Kialakult	50 %	10,0 m	25 %

- (2) Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek (szennyvíztisztító) és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

**24. §**

- (1) Az üdülőépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet.
- (2) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (3) Az üdülő övezetek területén az üdülőterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
- (4) Az övezetekben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**AZ ÜÜ JELŰ ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLETEK**  
(AZ ÜDÜLŐTÁBOR TERÜLETE)  
**25. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Üü</b>	Szabadon álló	1500 m <sup>2</sup>	20 %	4,5 m	60 %

- (2) Az övezetben az OTÉK 22. § szerinti épületek, építmények helyezhetők el.  
 (3) Az övezetben üdülőépületen kívül elhelyezhetőek az üdülőterület ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, amelyek működésük során az üdülőterületekre vonatkozó környezeti határértékeket nem haladják meg.  
 (4) Szerelési-, műhely- és gazdasági épület a területen nem létesíthető.  
 (5) Az üdülőtábor területét az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.  
 (6) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel)
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

**26. §**

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a település területén a sportterületek (Ksp), a temetők (Kt), a vásártér (Kv), a lőtér (Klt), hulladékudvar (Kh), valamint a honvédelmet szolgáló (Kht) területek tartoznak.  
 (2) Az övezetek meglévő telkei nem oszthatók meg.  
 (3) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.  
 (4) A különleges területek övezeteit az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.  
 (5) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**A Ksp JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(A SPORTPÁLYA TERÜLETE)

**27. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ksp</b>	Szabadon álló	Kialakult	10 %	4,5 m	80 %

- (2) Az övezeten belül kizárólag az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 5. pontjában felsorolt, a sportoláshoz szükséges kiszolgáló funkciójú épületek, építmények helyezhetők el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület).
- (3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

#### A Kt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

(A TEMETŐ TERÜLETE)

#### 28. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kt</b>	Szabadon álló	Kialakult	10 %	4,5 m	40 %

- (2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 7. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb építménymagasság értéke temetőképolna esetén 10 m.
- (4) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (5) A meglévő temetők védőtávolsága 50 m. A védőtávolság a szabályozási tervlapon ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.
- (6) A tervezett temetők védőtávolsága a telekhatáron belüli 30 m-es sáv.
- (7) A védőtávolság megállapítása, illetve csökkentése az ÁNTSZ hatásköre.
- (8) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (9) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

#### A Kv JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

(A VÁSÁRTÉR TERÜLETE)

#### 29. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kv</b>	Szabadon álló	20.000	10 %	5,0 m	60 %

- (2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésének 1. és 2. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**A Klt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(A LŐTÉR TERÜLETE)  
**30. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Klt</b>	Szabadon álló	Kialakult	10 %	7,5 m	80 %

- (2) Az övezetben a már meglévő épület(ek) a jelenlegi méretben újjáépíthető(ek), szabadonálló beépítési móddal.
- (3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**A Kh JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**  
(A HULLADÉKUDVAR TERÜLETE)  
**31. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kh</b>	Szabadon álló	Kialakult	10 %	4,5 m	40 %

- (2) Az övezeten belül, építési telkenként az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésében szereplő 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**A Kht JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(HONVÉDELMEET SZOLGÁLÓ TERÜLETEK)  
**32. §**

- (1) Az övezetbe tartozó telkeken mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó sajátos szabályok alapján.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**A KÖ JELŰ KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
(KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK)  
**33. §**

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbiak szerint kell meghatározni:
- Beépítési mód: szabadon álló,
  - Legnagyobb beépítettség: 5 %,
  - Építménymagasság: max. 5 m.

- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
5. sz. főút átkelési szakasza az elkerülő út megépüléséig B.I.c., az elkerülő út megépülése után B.II.
  5. sz. főút jelenlegi és tervezett külterületi szakaszai: K.I.c.
  - A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:  
külterületen: K.III.b.  
belterületen: B.III.a.
  - Egyéb települési utak, utcák: B.III.b.
- (4) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:
5. sz. főút nyomvonala mentén külterületen 100-100 m.
  - Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m.
- (6) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
- gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 16,0 - 20,0 méter,
  - lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter,
  - kerékpárút: min. 4,0 méter.
- (8) A külterületi közutak szabályozási szélessége 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) Az övezetben 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű építmény csak jóváhagyott SZT alapján helyezhető el.
- (11) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

## KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## 34. §

- Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
- A közműveket, valamint azok biztonsági övezetét közterületen kell kialakítani. Amennyiben ez nem lehetséges vagy a korábban kiépített közműhálózat nem közterületen létesült, úgy a közmű- és szállítóvezetékek valamint azok biztonsági övezete számára szolgalmi jogi bejegyzéssel helyet kell biztosítani. A szolgalmi jogot az ingatlan tulajdoni lapjára át kell vezetetni. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.
- A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgáz, közép- és kifestőszűrtégű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket) lehetőleg csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.

- (6) A település beépítésre szánt területein építési engedélyt csak teljes körű közműellátás biztosítása esetén szabad kiadni azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat. Amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés, ha a talaj- és vízszennyezés kizárható. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele az építmények közműellátásának megléte.
- (7) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Kerülni kell a légvezetékek kialakítását.
- (9) Külterületen a közutak mellett a közműveket az MSZ 7487/2 szabvány szerint kell elhelyezni.

#### **Vízellátás-szennyvízelvezetés**

- (10) A vízellátó-hálózat rekonstrukcióját folyamatosan végre kell hajtani.
- (11) A vízellátó hálózat fejlesztését ág- illetve körvezetékes rendszerben kell megvalósítani a rendelkező szabványnak megfelelően.
- (12) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (13) A házi vízigényt kiegészítő sekély mélylégű, önkormányzati engedélyezésű fúrt kutat létesíteni, megszüntetni, illetve üzembe helyezni csak jogerős vízjogi engedély birtokában lehet. Az engedélyt 500 m<sup>3</sup>/év vízigényt nem meghaladó, kizárólag háztartási vízigényt kiszolgáló, talajvizet igénybe vevő kút esetén az önkormányzattól, minden egyéb esetben a Vízügyi Igazgatóságtól kell megkérni a 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet 24.§ (1) bekezdés alapján.
- (14) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (15) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás illetve árvízi védekezés számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű fenntartási sávokat:
- a) VIZIG kezelés esetén 6-6 m,
  - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m,
  - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 5 m szélességű sávot szabadon kell hagyni.
- (16) A zárt szennyvíztározó medencéből az összegyűjtött szennyvizet rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (17) A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (18) Gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (19) A település területén a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (20) Közcsatornába kizárólag a 34/1993, (XII. 23.) KTM rendelettel módosított 4/1984. (II. 7.) OVH rendelet előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető. Az előírtól eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül kell előtisztítani a hatóságok által előírt mértékig (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és ezután bevezetni a közcsatornába vagy a közműpótlóba. A szennyvíz előtisztításából származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.
- (21) A település területén elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (22) Szennyvízcsatornába sem ingatlanon belül, sem közterületen csapadékvíz bevezetni nem szabad.
- (23) A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- (24) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (25) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 5.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén. Építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (26) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, az összegyűlő csapadékvíz hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út,

illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogyó műtárgyon is keresztülvetve szabad közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.

#### **Földgázellátás**

- (27)A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (28)A termékvezetékek szabvány szerinti védőtávolságát és a szakági előírásokat a település területén be kell tartani.
- (29)Gázvezetékek védőtávolságai az MSz 7048-2 számú szabvány módosítása alapján:  
Középnyomású vezeték védőtávolsága épülettől: 3,0 m  
Nagy-középnyomású vezeték védőtávolsága épülettől: 5,0 m
- (30)A földgáz középnyomású hálózat biztonsági övezete külterületen 2x5 m, belterületen 2x3 m a TIGÁZ Rt.-vel történt nyomvonalai egyeztetés szerint.
- (31)Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

#### **Villamosenergia ellátás**

- (32)A meglévő nagy- /120 kV-os/, és középfeszültségű /20 kV-os/ oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezet szabadon kell hagyni.
- (33)Új villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat a műemléki környezet és a „helyi értékvédelmi terület”-eken kizárólag térszín alatt földkábelrel, a település egyéb területein pedig földkábelbe fektetve, illetve légkábeles formában a többi légvezetékes hálózattal egy oszlopsoron kell megvalósítani.
- (34)Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (35)Valamennyi üzemén kívül helyezett, feszültségmentesített közép-, kiefeszültségű és távbeszélő szabadvezeték-hálózatot és oszlopos tartószerkezetet, 20 kV-os hálózatot valamint oszlop transzformátorállomást le kell szerelni, anyagát megfelelő hulladék-lerakóhelyre szállítani és a terep helyreállítását elvégezni.

#### **Távközlés**

- (36)A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. a meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépitmény) elhelyezéssel szabad.
- (37)Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetőek el.
- (38)A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (39)Ahol a meglévő vezeték-hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni.

## **ZÖLDFELÜLETI ÖVEZETEK**

### **A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **35. §**

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználási változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
- 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
  - 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;

- 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
  - b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
  - (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
  - (6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
  - (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
  - (8) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
  - (9) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

**A Zkp JELŰ ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET**  
(A KÖZPARKOK TERÜLETEI)  
**36. §**

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Zkp</b>	Szabadon álló	Kialakult	2 %	4,5 m	85 %

- (2) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.
- (3) Az övezet telkein az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (6) Az övezet területét az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (7) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (8) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (9) Az övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**ERDŐ ÖVEZETEK**  
AZ ERDŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
**37. §**

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetekre vonatkozó (35. §) előírásai vonatkoznak.

**AZ Eg JELŰ ERDŐ ÖVEZET**  
(A GAZDASÁGI ERDŐTERÜLETEK)  
**38. §**

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Eg</b>	Szabadon álló	100.000 m <sup>2</sup>	0,5 %	4,5 m

- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3) Ha az beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (6) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (8) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.”

**AZ EV JELŰ ERDŐ ÖVEZET**  
(A VÉDERDŐK TERÜLETEI)  
**39. §**

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

**MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK**

**A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**  
**40. §**

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyp (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (35. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (5) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

**AZ MÁ-Á JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET**  
(ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK)

**41. §**

- (1) Az általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.

**AZ MÁ-f1 JELŰ KISÜZEMI FARMGAZDASÁGI MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET**  
(MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)

**42. §**

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Má-f1</b>	Szabadon álló	10.000 m <sup>2</sup>	3 %	7,5 m

- (2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- (5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg.
- (6) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt bármely létesítmény elhelyezhető.
- (7) A 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását kell beszerezni.

**AZ MÁ-f2 JELŰ FARMGAZDASÁGI MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET**  
(MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)

**43. §**

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	A LEGKISEBB BEÉPÍTHETŐ BIRTOKTEST TERÜLETE	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Má-f2</b>	Szabadon álló	100.000 m <sup>2</sup>	1,5 %	7,5 m

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (5) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- (6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.
- (7) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (8) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m<sup>2</sup>, az engedélyezhető beépítés 3%.
- (9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (10) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.
- (11) Ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (12) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (13) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (14) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (15) Az 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (16) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

**VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET**

## A V JELŰ VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

## 44. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (35. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

**III. FEJEZET  
ÉRTÉKVÉDELME**

## ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

## 45. §

- (1) Örkény igazgatási területén az alábbi építmények állnak **országos műemléki védelem** alatt:
  - R. k. templom, 1844-1847, Fő utca, hrsz. 614.
  - Művelődési otthon és lakás, volt Pálóczy-Horváth-kastély, barokk eredetű, eklektikus, 19. sz. vége, Fő utca 20. Hrsz. 638/1.
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az eljáró szerv.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (4) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre.
- (5) Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnek épületet, úgy azt helyi védelem alá kell venni.
- (6) **Helyi védelem alatt álló** épületek Örkény igazgatási területén:
  - Kőkereszt az 5. sz. főút 51+850 szelvényében a szelvényezés szerinti baloldalon az út tengelyétől 12 m-re.
  - „Kálvária”: három fa kereszt a Piac tér u. 890/1 hrsz-ú közpark területén, körbekerített, 10 x 10 m-es, 1,2 m-es dombon, melyre téglából épített lépcső vezet fel.
  - Kőkereszt a Fő u. 16. sz. házzal szemben a Sport utca mellett, a külterület és belterület határán.
  - Kőkereszt 2 x 2 m-es lécz kerítéssel körbevéve a Tatárszentgyörgyi út jobb oldalán, a 6. sz. házzal szembeni kerítés mellett.
  - Helyi elnevezés szerint „Orbánka”: Árpád u. 020/59 hrsz-ú telek sarkán falazott fülke, benne lemezre festett Szent Orbán kép.
  - I. Világháborús emlékmű a 610. hrsz. Közpark területén, a mg-i szakiskola előtt: 3 lépcsős beton talapzaton puskán támaszkodó sisakos katonát ábrázoló kőszobor, és a lépcsős talapzat feletti szemben lévő oldalon „A világháborúban elesett Örkény község hősei 1914-1918” felirat. A másik 3 oldalon 1-1 tábla, rajta névsorral.
  - II. Világháborús emlékmű a Piac tér 890/1 hrsz-ú területén, háromszög alaprajzi elrendezésben, 3 db kőfal, rajtuk 1-1 táblán feliratok és a háromszög közepén mécsesnek kialakított hely.
  - Kopjafa az Ady Endre u. 558. hrsz-ú közparkban a bejárattól jobbra, 1956-os emlékmű.
  - Kopjafa az Ady Endre u. 558. hrsz-ú közparkban a bejárattól balra, 1848-as emlékmű.
  - Aradi Emlékmű, Piactér u. 890/1 hrsz.
  - 1956-os emlékmű, Piactér u. 890/1 hrsz.

- (7) **Helyi védelemre javasolt** épületek Örkény igazgatási területén:
- Református templom, Ady Endre utca, hrsz. 1092.
  - Polgármesteri Hivatal épülete, Kossuth Lajos utca, hrsz. 1094/1
  - Pálóczi-Horváth István Szakképző Iskola oktatási épülete: Grassalkovich-kastély, Ady Endre utca, Hunyadi út, hrsz. 611., 612.
  - Fischer-kúria épülete, Majakovszkij u. 15., hrsz. 1191.
- (8) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni az alábbi kikötések mellett:
- A helyi értékvédelemre javasolt épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
  - Bontási igény esetén az engedély kiadásához műemléki szakmérnöki végzettséggel rendelkező személy véleménye szükséges.
- (9) A helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák engedélyezését kétlépcsős engedélyezési eljárással (HÉSZ 3. §), valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

## RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME

## 46. §

- (1) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) Régészeti lelőhelyek területén való építkezés időpontját, ütemezését egyeztetni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (3) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, az örökségvédelmi törvény 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (4) A 2001. évi LXIV. törvény 22. §-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra az örökségvédelmi törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. §-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

## TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

## 47. §

- (1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezetei a következők:
- Természeti területek,
  - Natura 2000 területek,
  - Országos ökológiai hálózat területei.
- (2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteibe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a DINP engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének figyelembevételével engedélyezhető.
- (3) Természeti területen a vízfolyástól számított 50 m-en belül épület nem építhető, zöldfelületi intézmény létesíthető. A már meglévő építési telkeken épület, építmény tájbaillo kialakítással, környezetbarát építési anyag használatával átépíthető, bővíthető, felújítható.

#### IV. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

##### A KÖRNYEZET VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

###### 48. §

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

##### A FÖLD VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

###### 49. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

##### A FÖLD VÉDELMÉNEK MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

###### 50. §

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A 49/2001 (IV.3) Korm. rendelet szerint, a település nitrátérzékeny kategóriába sorolt települések közé tartozik, ezért a mezőgazdasági területeken a trágyázás során a kijuttatott nitrogén mennyisége nem haladhatja meg a 170kg/ha/év határértéket.
- (3) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az É, ÉNy-i irányába eső határa mentén.

##### A VIZEK VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

###### 51. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsonnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B”, vagyis „érzékeny”.

**A VIZEK VÉDELMEINEK  
VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETHEZ KAPCSOLÓDÓ ELŐÍRÁSAI  
52. §**

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

**LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
53. §**

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

**ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
54. §**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

**HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS ÁRTALMATLANÍTÁS ELŐÍRÁSAI  
55. §**

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
- (3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögkútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

**V. FEJEZET  
VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

**KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA, NYILVÁNTARTÁSA ÉS HASZNÁLATA  
56. §**

- (1) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (2) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (3) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat:
  - a) hirdető (reklám) berendezés, melynek elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot, elhelyezéséhez az érintett szakhatóság engedélyének beszerzése szükséges,
  - b) árusítópavilon, mozgó árusítóhely létesítése,
  - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás),

- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - e) szobor, díszkút elhelyezése,
  - f) távbeszélőfülke elhelyezése,
  - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás.
- (4) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:
- a) megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület: 6,0 m<sup>2</sup>, az építményt magastetős kialakítással (20-45<sup>0</sup>), tájbaillő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re, a tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.
  - b) A megállók várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.
- (5) A közterületet az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

## BELTERÜLETBE VONANDÓ TERÜLETEK ÁTMENETI SZABÁLYOZÁSA

## 57. §.

- (1) A belterületbe-vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.
- (2) A belterületbe-vonásra kijelölt külterületeken a belterületbe vonásig telekalakítás végezhető, de építési tevékenység nem.

## ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÉRELMEK ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

## 58. §

- (1) Az építési engedélykérelemhez az engedélyezési terv véglegesítése előtt be kell szerezni az önkormányzat helyi tervtanácsának véleményét, az építési engedély-kérelem csak ezzel együtt nyújtható be.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

## 59. §

- (1) Ez a rendelet a hozzátartozó szabályozási tervlapokkal 2007. november hó 1. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 14/2000. (XII. 14.) Kt. rendelet hatályát veszti.

Kihirdetésének napja: 2007. október 19.

Kovács István  
Polgármester

Kollár Zsolt  
Jegyző