

Feketeerdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2003 (IV.15.) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról

A helyi építési szabályzatról

Feketeerdő község Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13 § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet

- a) az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (továbbiakban: SZ-J1 terv), Rp.I.126-8 munkaszámú,
- b) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külsőterület) (továbbiakban: SZ-J2 terv), Rp.I.126-9 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.[\[1\]](#)

A rendelet hatálya

2.§

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

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

Általános előírások

3.§

(1) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

(2) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterület határvonala jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Szabályozási elemek

4.§

(1) Kötelező szabályozási elem

- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala

- a belterület határvonala
- a szabályozási vonal
- az építési övezetek határvonala
- az építési hely határvonala
- az építési vonal

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

(3) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a /2/ bekezdésben szabályozott esetet – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

(4) Irányadó szabályozási elem

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

(5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

A telekalakítás általános szabályai

5.§

(1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.

(2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a., Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi, és vegyes területfelhasználású telektömbben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek aránya nem lehet több 2,0-nél.

b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 2,0 lehet.

(3) A kialakult telekosztású, nem megváltozó területfelhasználású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti jelében szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

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

(4) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár-kiigazítást és ha a telek átalakítását az SZ-J1 terv jelöli.

A telek beépítésének általános szabályai

6.§

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

(2) Az SZ-J1 terven építési övezetek határa vonallal, új közterület kialakítással megosztásra jelölt beépült telkek beépített területrésznél, vagy nagyrészt beépült telektömbök be nem épített telkeinek a tömb beépült telkeit jellemző telekrésznél a telekmegosztás végre hajtása nélkül az SZ-J1 terven rögzített minimális telekméretű telekre vonatkoztatott építési helyen belül építési tevékenység engedélyezhető.

(3) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7.§

(1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J1 terv építési vonalat jelöl, az épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre a vonalra.

Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegestől eltérő szöveget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fokozottan is elhelyezhetők.

[\[2\]](#)(4)

(5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymást átfedő homlokzatainak távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasság mértékénél.

(6) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és az /5/ bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.

(7) Ahol az SZ-J terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. [\[3\]](#) [\[4\]](#)

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

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

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

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

(12) A beépítetlen telektömbökben a saroktelkeknél a közterület hosszabbik oldala mentén az előkert el lehet hagyni, valamint a közterület rövidebbik oldala mentén az övezetre előírt előkerti méretet további 3,0 m-rel kell megnövelni.

(13) Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.

(14) A lakóterület telkeinek előkertjében a hulladéktárolón és a közművek műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.

Környezetvédelem

8.§

(1) Felszíni szennyeződéserzékenységi besorolás: felszíni szennyeződésre érzékeny terület.

(2) A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.

(3) Vízvédelmi besorolás:

a., felszín alatti vizek: „B” érzékeny terület

b., felszíni vizek: Általános vízminőség-védelmi kategória

(4) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

(5) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpór részecskék mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:

- fák, bokrok 100 pollen/m³
- fűfélék 30 pollen/m³

(6) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.

(7) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

(8) A település beépített területéhez kapcsolódó erdők művelési üzemtervének elkészítésekor a települési érdekeket is figyelembe kell venni, az erdők tarra vágását el kell kerülni, a rövid vágásérettségi idejű fákat hosszabb vágásérettségi idejű fákkal kell felváltani.

(9) Levegőtisztaság-védelmi besorolás:

a., a Szigetközi Tájvédelmi Körzet területei: kiemelten védett

b., egyéb területek: védett I.

(10) Zajvédelmi besorolás a 8/2002.(III.22.) KöM. EüM együttes

a., lakóterület és beépítésre szánt különleges terület: 2. övezet

b., egyéb ipari terület: 4. övezet

(11) A regionális ivóvízbázis védelme érdekében a 7.926-2/1992. számú vízügyi határozattal kijelölt, az 5.469-4/1996. számú határozattal megerősített vízvédelmi területeken a határozatban rögzített előírásokat be kell tartani.

(12) A termőföld védelme érdekében a művelésből való kivonást eredményező fejlesztéseket fokozatosan, a mindenkori igények szerint úgy kell megvalósítani, hogy a megmaradó mezőgazdasági területek művelhetősége biztosított legyen.

Táj- és természetvédelem

9.§

(1) Országos természetvédelmi oltalom alatt állnak külön jogszabályban meghatározottan a Szigetközi Tájvédelmi Körzethez tartozó területek.

(2) Az (1) bekezdésbeli védett területeken a Szigetközi Tájvédelmi Körzet kezelési tervének megfelelően csak a természetvédelem és az ahhoz kapcsolódó oktatás, kutatás, idegenforgalom, valamint a területre jellemző természetközeli gazdálkodás számára szükséges építmények helyezhetők el.

Megengedett legnagyobb beépítettség: 1%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.

(3) [\[5\]](#)

(4) Természeti terület a Mosoni–Duna medre. Természeti területre vonatkozó előírásokat külön jogszabályok tartalmazzák.

(5) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, települési mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

(6) Az ökológiai folyosók és egyéb természeti területek övezete a (1) bekezdés szerinti terület.

a., Az övezetben a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, mocsár, erdő) nem változtathatók meg, művelési ág változtatás csak intenzívebb művelési ágakból természetszerű ágak irányába engedélyezhető.

b., Az övezetben új erdő csak őshonos fafajok alkalmazásával telepíthető.

c., Az övezetben az építési engedélyezési és a művelési ág változtatási folyamatokban a területileg illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.

Művi értékvédelem

10.§

(1) Régészeti értékek

a., A közigazgatási területen régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Helyi védelemben kell részesíteni:

- az 57/2 és a 63 hrsz-ú telkeken álló lakóépületeket a település építészeti hagyományainak megőrzése érdekében
- az Árpád téren álló hársfát és a 9 hrsz-ú telken álló tölgyfákat, mint értékes növényegyedeket.

(3) A helyi védelemre javasolt épületet felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni az épület felmérési és fotó dokumentációjának elkészítése után építész szakértői vélemény alapján, lebontani csak életveszély esetén lehet.

(4) A helyi védelemre javasolt növényegyedeket kivágni, megcsonkolni, csak élet- és balesetveszély elhárítása érdekében, erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján lehet.

Zöldfelületek

11.§

(1) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(2) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(3) [\[6\]](#)

Védőterületek, védőtávolságok

12.§

(1) [\[7\]](#)

(2) A temető (91 hrsz) védőtávolsága 50,0 m. A temető védőtávolságán belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl: vendéglátóhely) nem létesíthető.

(3) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten

- 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

(4) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:

- nagyközépnomású gázvezeték: 5,0 – 5,0 m

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

(5) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:

- Mosoni-Duna folyó: 6,0-6,0 m.

A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

(6) A feketeerdei vízbázis hidrogeológiai védőidomának területét a vízügyi hatóság az érvényes jogszabályok alapján jelölte ki.

(7) A feketeerdei vízbázis hidrogeológiai védőterületével határos 500 m-es területsávon a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőövezetre vonatkozó előírásai érvényesek.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint 13.§

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

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület	
falusias lakóterület	Lf
Vegyes terület	
településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	
zavaró hatású ipari terület	Gip _z
Üdülőterület	
üdülőházas terület	Üü
hétvégi házas üdülőterület	Üh
Különleges terület	
temető	Kt
sportterület	Ksp
horgászterület	Kho
szabadidős terület	Ksz

b., Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület	
közút terület	KÖu
közműterület	Köm
Zöldterület	
közpark	Zp
játszótér	Zj
Erdőterület	
védelmi	Ev
gazdasági	Eg
Mezőgazdasági terület	
általános	Má
kertes	Mk
Vízgazdálkodási terület	V
Magánút terület	KÖmn

Az övezeti jel értelmezése 14.§

sajátos használat szerinti terület felhasználás	övezeti besorolás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %		kizárólagos funkciót
		megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb- legnagyobb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m)	

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület 15.§

(1) Telekméretek

a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 12,0 m.

c., A kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint.

A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 500 m².

(2) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

(3) Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik. [\[8\]](#)

(4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

(5) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (3,0 m*)		6,0 m (3,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

(6) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

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

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel
- közüzemi szennyvízvezetékkel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

(8) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a., zajvédelem: lakóterület laza beépítéssel
üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A

b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés

(9) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint

- falusias lakóterület Lf

A falusias lakóterület építési előírásai

16.§

(1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- fő funkciót hordozó épületként

a., egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület

b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari létesítmény illetve maximum négy önálló szobaegységet tartalmazó szálláshely szolgáltató épület

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

- a fő funkciót kiegészítő épületként

d., gépjármű és egyéb tároló

e., állattartó épület

f., kisipari műhely

(2) A telkeken a d, e, f pontokban felsorolt épületek csak az a, b, c. pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.

(3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a, b, c pontban felsorolt épületek építhetők.

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

(4) Övezeti előírások

		Lf	O	30/50	Lf	O	30/50	Lf	O	30
		4,5	18/4	900	4,5	18/50/	150	4,5	K/-	500
		0/	800							
elhelyezkedése		oldalhatáron álló				oldalhatáron álló				
tömbönként										
Az építési hely	Előkert					5,0 m				
	Oldalkert					4,5 m				
	Hátsókert					5,0 m				
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%				30%				
	legkisebb zöldfelület %	50%				50%				
	legnagyobb építménymagasság	4,5 m				4,5 m				
Telekalakítás	szélesség /m/	18,0 m				18,0 m				
	mélység /m/	40,0 m				50,0 m				
						kialakult				
						-				

telekméret /m ² /		800 m ²	900 m ²	500 m ²
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Lf O 30/50 4,5 16/60/1000	Lf O 30/50 4,5 16/-/800	
		oldalhatáron álló		oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%	
	legkisebb zöldfelület	50%	50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	
	szélesség /m/	16,0 m	16,0 m	
Telekalakítás	mélység /m/	60,0 m	-	
	telekméret /m ² /	1000 m ²	800 m ²	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Lf O 30/50 4,5 20/40/800	Lf Sz 30/50 4,5 18/80/1500	
		oldalhatáron álló		Szabadonálló
Az építési hely	Előkert		15,0 m	
	Oldalkert		3,0 m	
	hátsókert		30,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%	
	legkisebb zöldfelület	50%	50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	
	szélesség /m/	20,0 m	18,0 m	
Telekalakítás	mélység /m/	40,0 m	80,0 m	
	telekméret /m ² /	800 m ²	1500 m ²	
Egyéb			az építési helyen belül az épületek az egyéb előírásoknak való megfelelés esetén tetszőlegesen elhelyezhetők	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Lf O 30/50 3,5 16/-/2500 /900	Lf SZ 30/50 4,5 30/-	
		oldalhatáron álló		szabadonálló
	hátsókert min.mérete	40,0 m	3,0 m	

Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%
	legkisebb zöldfelület	50%	50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
	szélesség /m/	16,0 m	30,0 m
Telekalakítás	mélység /m/	-	-
	teleméret /m ² /	2500 m ²	900 m ²

Vegyes terület 17.§

(1) Teleméretek

a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 12,0 m.

c., A kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint.

A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 500 m².

(2) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

(3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

(4) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 30,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

			50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m	4,5 m
	szélesség /m/	20,0 m	-
Telekalakítás	mélység /m/	50,0 m	-
	telekméret /m ² /	1000 m ²	1000 m ²

		Vt O 30/50 4,5 16/- /800
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	Oldalhatáron álló 5,0 m 4,5 m 5,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség legkisebb zöldfelület	30 % 50 %
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Telekalakítás	szélesség mélység terület	16 m - 800 m ²

Gazdasági terület
18.§

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

- ipari terület G_{ipz} ÁLLATTARTÁS

(2) Az **ipari területen** állattartó, raktározó és az ezeket kiszolgáló építmények építhetők.

Övezeti előírások

		G _{ipz} SZ 30/40 6,0 100/180/20000
	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló
Az építési hely	előkert oldalkert hátsó kert	10,0 m 16,0 m 20,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m

	szélesség /m/	100,0 m
Telekalakítás	mélység /m/	180,0 m
	telekméret /m ² /	20000 m ²
Kizárólagos használat		állattartás és a tevékenységhez kapcsolódó építmények építhetők Az SZ-J1 terven jelölt telekhatárok mentén legalább 8,0 m széles háromszintes takarófásítást kell létesíteni.
Egyéb		A takarófásítást a telek megközelítését szolgáló kapubehajtó megszakíthatja, de ez a teljes SZ-J1 terven jelölt fásítási hossz legfeljebb 20%-át veheti igénybe.

(3) A gazdasági terület telkeit el kell látni

- közüzemi villamosenergia vezetékkel
- ivóvízzel
- legalább zárt szennyvíztárolóval

(4) Az ipari terület telkein a védett terület felőli telekhatártól számított 50 m-en belül állattartó, trágyakezelő és trágyatároló létesítmények nem helyezhetők el.

Üdülőtérület

19.§

(1) Az üdülőtérület sajátos használat szerinti besorolása:

- üdülőházas terület Üü
- hétvégi házas üdülőtérület Üh

(2) Üdülőházas terület

a., Az övezetben elsősorban változó üdülői kör tartózkodására szolgáló és azt azt kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

b., [19](#)

c., Az övezetben 1 db legfeljebb kétlakásos lakóház építhető.

d., Övezeti előírások

	Üü	SZ 10/70 3,5 K/K/K	Üü	SZ 30/50 9,0 45/170/8000
	elhelyezkedése	szabadonálló		szabadonálló
Az építési hely	előkert	15,0 m		15,0 m
	oldalkert	10,0 m		6,0 m
	hátsókert	15,0 m		6,0 m
	legnagyobb			
Beépíthetőség	beépítettség /%/	10%		30%

	legkisebb zöldfelület	70%	50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m	9,0 m
	szélesség /m/	kialakult	45,0 m
Telekalakítás	mélység /m/	kialakult	170,0 m
	telekméret /m ² /	kialakult	8000 m ²

		Üü	SZ 10/70 7,5 K/K/K	Üü	SZ 20/50 7,5 90/70/ 7000
elhelyezkedése		szabadonálló		szabadonálló	
Az építési hely	előkert		10,0 m		10,0 m
	oldalkert		20,0 m		15,0 m
	hátsókert		15,0 m		25,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/		10%		20%
	legkisebb zöldfelület		70%		50%
Épület	legnagyobb építménymagasság		7,5 m		7,5 m
	szélesség /m/		kialakult		90,0 m
Telekalakítás	mélység /m/		kialakult		70,0 m
	telekméret /m ² /		kialakult		7000 m ²

(3) Hétfélig házas terület

a., Az övezetben legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépület helyezhető el.

b., Övezeti előírások

		Hü	SZ 10/80 3,5 K/K/K
elhelyezkedése		szabadonálló	
Az építési hely	előkert		15,0 m
	oldalkert		6,0 m
	hátsókert		10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/		10%
	legkisebb zöldfelület		80%
Épület	legnagyobb építménymagasság		3,5 m
	szélesség /m/		kialakult
Telekalakítás	mélység /m/		kialakult
	telekméret /m ² /		kialakult

Az épületek a táji építészeti hagyományaihoz igazodó

formában és anyaghasználattal
épüljenek.

	Üh ₂	Sz	10/70
	3,5	15/20/500	
	elhelyezkedése	szabadonálló	
	előkert	5,0 m	
Az építési hely	oldalkert ÉNy	3,0 m	
	oldalkert DK	5,0 m	
	hátsó kert	8,0 m	
	legnagyobb		
Beépíthetőség	beépítettség	10%	
	legkisebb zöldfelület	70%	
	legnagyobb		
Épület	építménymagasság	3,5 m	
	szélesség	15,0 m	
Telekalakítás	mélység	20,0 m	
	terület	500 m ²	
Egyéb			<ul style="list-style-type: none">• Az épületek a táj építészeti hagyományaihoz igazodó formában, anyaghasználatban, színezésben készüljenek.• Az épület használatbavételének feltétele a telken belüli kötelező fásítás megléte.

(4) Az üdülőterületeket el kell látni

- közüzemi villamosenergia vezetékkel
- közüzemi ivóvízvezetékkel
- közüzemi szennyvízvezetékkel

(5) Környezetvédelmi előírások

- a., Zajvédelmi besorolás: üdülőterület
- b., Az épületeket a szennyvízvezetékre rá kell kötni
- c., Az üdülőterületen keletkező települési hulladékot a községi hulladék gyűjtési rendszer igénybevételével a területről el kell szállítani.

Különleges terület
20.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető Kt
- sportterület Ksp
- szabadidőpark területe Ksz
- horgásztó területe Kho

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

Beépítési mód: szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma: 80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
Alakítható telek: kialakult
Építési hely határai: minden telekhatártól 10,0 m.

(3) A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

Beépítési mód: szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma: 70%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
Alakítható telek: kialakult
Építési hely határai: minden telekhatártól 10,0 m.

(4) A **szabadidőpark** területén az íjászathoz, lovasíjászathoz kapcsolódó létesítmények, valamint a szabadidőpark üzemeltetője számára egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóház építhető.

Beépítési mód: szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség: 5%
Kialakítandó zöldfelület minimuma: 80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
Alakítható telek: kialakult
Építési hely határai: minden telekhatártól 15,0 m.

[110](#)

Az SZ-J2 terven beültetési kötelezettségi jellel jelölt területen háromszintes növénytelepítést kell létesíteni a tájra jellemző fafajok felhasználásával legkésőbb az épületek használatbavételéig.

A szabadidőpark területén lakóépület csak a park kialakításával egyidőben, vagy azt követően építhető.

[111](#)

(5) A **horgásztó** területén 1 db horgász-tanyaház építhető.

Beépítési mód: szabadonálló
A tanyaház legfeljebb 120 m² alapterületű lehet
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
A tanyaház számára legalább 25x50 m-es rendezett terepszintű, közlekedési területről közvetlenül feltárható területet kell kialakítani.

[112](#)

(6) A különleges terület telkeit el kell látni

- közműves villamosenergia vezetékkel
- közműves ivóvízvezetékkel
- közműves szennyvízvezetékkel

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési terület

21.§

(1) Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon KÖu jellel ellátott közúti területek

(2) A közút területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

(3) A szabályozási tervlapokon KÖu jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerint a következő osztályokba sorolandók.

a., Országos közúthálózatba tartozó utak

- országos mellékút KÖu M

b., Helyi utak

- települési mellékút (településközi út) KÖu TE
- gyűjtőút KÖu GY
- kiszolgálóút KÖu
- gyalogút KÖu GYA
- magánút: KÖmn

(4) A közutak területén az 1. sz. függelékben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

(5) A Fő utca közterületén építési engedély köteles tevékenység a teljes útszakaszra kiterjedő közterületrendezési tanulmánytervnek megfelelően engedélyezhető.

A közterületrendezési tanulmányterv kötelező minimális tartalma:

- burkolati rend meghatározása a 22. § (4) bekezdésére figyelemmel
- köztéri berendezések, föld feletti műtárgyak meghatározása
- utcafásítás meghatározása a 11.§ (6) bekezdésre figyelemmel
- közműrend meghatározása a 27.§ (5) bekezdésére figyelemmel

(6) Feketeerdő közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk

a., Külterületi utak

a Feketeerdő-Halászi települési mellékút K.VIII.A.60

a Feketeerdő-Dunasziget települési mellékút K.VIII.A.60

b., Belterületi utak

ba., Gyűjtőutak

- B.V.a.A.60

- az 1418 sz. út átkelési szakasza
- a tervezett tehermentesítő út

bb., Kiszolgáló utak
- B. VI. d. A,B. 40

- Ady E. utca
- József A. utca
- Dózsa Gy. utca
- Templom utca
- Fenyő utca
- Petőfi utca
- Kossuth L. utca
- Erdőalja utca
- 56/47 hrsz utca

bc. Gyalogút
- B.X.

- 100 hrsz út
- 11 hrsz út
- 038/1 hrsz út

(7) A kialakítandó magánutak legkisebb szélessége: 6,0 m

Zöldterület

22.§

(1) zöldterületbe az SZ-J1 tervlapon Z jellel ellátott közterületek tartoznak.

(2) A zöldterületek felosztása sajátos használat szerint

- díszkert Z P
- játszókert Z J
- közpark Z Kp

(3) A díszkert legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel lehet beültetni.

(4) A díszkertekben épület nem építhető, kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

(5) A játszókertben a terület funkciójához kapcsolódó építményeket, műtárgyakat lehet elhelyezni és a funkciót nem zavaró magas díszértékű növényzetet telepíteni.

Erdőterület

23.§

(1) Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.

(2) Védelmi erdő Ev

A védelmi erdőben épület nem építhető.

(3) Gazdasági erdő Eg

Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

Vízgazdálkodási terület

24.§

(1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J terveken V jellel jelölt terület, a Mosoni-Duna területe.

A vízgazdálkodási területen épület nem építhető.

Mezőgazdasági terület

25.§

(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J terveken M jellel jelölt terület.

(2) A mezőgazdasági területek felosztása sajátos használat szerint

- általános mezőgazdasági terület Má

[\[13\]](#)

(3) Má A területen a gyep művelési águ területeken állattartó karám, szénatároló építhető. A szántó művelési águ területen épület nem építhető.

(4) a) Az Má övezet telkein, az Sz-J2 jelű tervlapon jelölt üvegház, fóliasátor elhelyezésére alkalmas terület határa jellel határolt területeken üvegház, fóliasátor legfeljebb 10,5 m gerincmagassággal elhelyezhető.

b) A kilátás és látványvédelem sávjába eső mezőgazdasági épületeket, építményeket telken belüli fásítással takarni kell.^[14]

Közműellátás

26.§

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

A közműterületek felosztása sajátos használat szerint:

- Köm Tr transzformátor állomás területe

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

föld alatt:
ivóvíz vezeték
szennyvíz vezeték
gázvezeték
távbeszélő földkábel
föld felett: villamos energia vezeték
telefon vezeték
kábel TV vezeték
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok

(3) a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. [\[15\]](#)

b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

II. Fejezet

Egyéb

27.§

1. Ezen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 4/2001.(IV.23.) sz. KT. rendelet hatályát veszti.

[\[1\]](#)

A rendelet szövegét a 6/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. Hatályos: 2017.06.30-tól

[\[2\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet 41. §-a. Hatálytalan: 2018.01.01-től

[\[3\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet 41 §-a. Hatálytalan: 2018.01.01-től

[\[4\]](#)

A rendelet szövegét a 6/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. Hatályos: 2017.06.30-tól

[\[5\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 6/2016 (VII.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016.08.01-től

[\[6\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017./2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet 41.§-a. Hatálytalan: 2018.01.01-től

[\[7\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 6/2016 (VII.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016.08.01-től

[\[8\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet 41.§-a. Hatálytalan: 2018.01.01-től

[\[9\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017.(XII.29.) önkormányzati rendelet41. §-a. Hatálytalan: 2018.01.01-től

[\[10\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017.(XII.29. önkormányzati rendelet 41. §-a. Hatálytalan: 2018.01.01-től

[\[11\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 6/2016.(VII.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016.08.01-től

[\[12\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 17/2017(XII.) önkormányzati rendelet 41.§-a. Hatálytalan: 2018.01.01.-től

[\[13\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 6/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja. Hatálytalan: 2017.06.30-tól.

[\[14\]](#)

A rendelet szövegét a 6/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet 3 §-a módosította. Hatályos: 2017.06.30-tól.

[\[15\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 6/2016. (VII.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2016.08.01-től

Csatolmányok

Megnevezés

[SZ-J1](#)

[SZ-J2](#)