



Anarcs Község Településrendezési Tervének készítéséhez

Településrendezési
eszközök



*Helyi építési
szabályzat tervezete*



Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 - 1140)

2018

Külzetlap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Külzetlap	2
Tartalomjegyzék	3
1. RENDELET TERVEZET	4
1.1. <i>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</i>	5
1.1.1. Általános előírások	5
1.1.2. Közterület kialakítására vonatkozó előírások	5
1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások	6
1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	6
1.1.5. Környezetvédelmi előírások	6
1.1.5.1. Zaj- és rezgés elleni védelem	6
1.1.5.2. Környezeti károk elleni védelem	7
1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások	7
1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)	8
1.1.8. Közművek előírásai	8
1.1.9. Építés általános szabályai	8
1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei	9
1.2. <i>RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</i>	10
1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai	10
1.2.1.1. Lakó területek előírásai	10
1.2.1.2. Vegyes területek előírásai	11
1.2.1.3. Gazdasági területek előírásai	12
1.2.1.4. Különleges területek előírásai	13
1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai	14
1.2.2.1. Különleges területek előírásai	14
1.2.2.2. Közlekedési és közmű területek előírásai	14
1.2.2.3. Zöld területek előírásai	15
1.2.2.4. Erdőterületek előírásai	15
1.2.2.5. Mezőgazdasági területek előírásai	15
1.2.2.6. Természet közeli területek	17
1.2.2.7. Vízgazdálkodási területek	17
Záró rendelkezés	18

**ANARCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
...../2018. (.....)
Önkormányzati rendelete**

Anarcs Község Helyi Építési Szabályzatáról

Anarcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint a szomszédos települések önkormányzatainak (Kisvárda, Pap, Szabolcsbáka, Gyulaháza, Ajak) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat,

valamint Anarcs Község Önkormányzat Képviselő Testületének 8/2017. (VI.27) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.§

A rendelet hatálya

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Anarcs Község teljes közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv) továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a T-02/2017. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2 jelű) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási tervek módosításával van lehetőség.

1.1.2. Közterület kialakítására vonatkozó előírások

2.§

- (1) A közterületi szabad tér egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat, építészetet, kertépítészetet, gyalogos és gépjármű közlekedést, - szükség esetén - közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló, közterület alakítási tervet készíttethet.
- (2) A közterület alakítási tervet az önkormányzat képviselőtestülete hagyja jóvá.
- (3) Építési telek megközelítésére, és közmű elhelyezésére magánutat lehet kialakítani.

1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3.§

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és jelen rendelet 5. mellékletének táblázatában számba vett területek. A régészeti területeket - adatszolgáltatás alapján - minden módosítás alkalmával felülvizsgálni, aktualizálni kell.
- (2) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.
- (3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 3m²/fa méretűnek kell lennie.
- (4) Falusias lakóövezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében kialakítható telekterületek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.

1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§

- (1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a szabályozási tervek rögzítik.
- (2) Az építmények elhelyezése során a természetes élőhelyek védelmét, továbbá a területen átvezető vonulási útvonalakat zöldfolyosók fenntartásával kell biztosítani.
- (3) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan építési tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (4) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.
- (5) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat elemek - folyosó és magterület – jelkulccsal lehatárolt területein épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

1.1.5.1. Zaj- és rezgés elleni védelem

5.§.

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi célra szolgáló épületet, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon

szabad kialakítani, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

- (2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
- a) csendes zóna: a temetők, a közparkok, a sport és idegenforgalmi terület,
 - b) átlagos érzékenyséű zóna: minden egyéb települési terület,
 - c) nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek az S-1 jelű tervlapon lehatárolt tervezési területe, kivéve az a) pontban felsoroltak.

1.1.5.2. Környezeti károk elleni védelem

6.§.

- (1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenyséű céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.
- (2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodni.
- (4) Lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatására szolgáló épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezettségi anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.
- (5) Beépítésre szánt területeken, valamint egyéb tereprendezéssel érintett területeken a humuszos termőrétteg védelméről gondoskodni kell. A humuszos termőrétteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőrétteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára kell teríteni.

1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

7.§.

Mély fekvésű, talajfeltöltést igénylő területeken a rendezett talajszintnek, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja. Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy az ilyen területeken kizárólag csak talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető. Talajfeltöltés során a felszint úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kár ne okozzon.

1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

8.§.

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

1.1.8. Közművek előírásai

9.§.

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatokat az 3. melléklet táblázata tartalmazza.
- (2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
- (3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

1.1.9. Építés általános szabályai

10.§.

- (1) Melléképitmény önállóan – kivéve közműbekötések műtárgyai -, főépitmény nélkül nem építhető.
- (2) Kialakult beépítési területen foghíj beépítésnél az illeszkedés szabályait figyelembe véve az előkert mérete egyúttal a kötelező építési vonalat is jelenti.
- (3) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (4) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét.
- (5) A szabályozási terveken meghatározott, két telek között kijelölt övezet- és építési övezethatár, a szabályozási tervek módosítása nélkül telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetre, építési övezetre vonatkozó normatív telekméret, telekszélesség, telekmélység alá.)

- (6) A szabályozási tervlapokon jelölt ökológiai folyosó és magterület jelkulccsal lehatárolt területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható, energetikai célú magasépítmény nem helyezhető el, környezetszennyező, építmény (pl. szennyvíziszap tároló-, hígtrágyatároló, stb.) nem létesíthető az övezetek védelme érdekében.
- (7) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (8) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek csak zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező) esetén alakítható ki. Kivéve ahol az építési övezet előírása másként nem rendelkezik.
- (9) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.
- (10) A szabályozási terven jelölt vegyes építési övezetekben belül az előkert mélysége kialakultnak tekintendő. Az ezen kívüli építési övezetekben – kivéve ahol a szabályozási terven külön ábrázolásra került építési vonal - az alábbiak szerint alakul:
- lakóterületeken 3-5 méter közötti,
 - gazdasági területeken 10 méter,
 - egyéb különleges beépítésre szánt területeken 3-5 méter közötti.
- (11) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos településrendezési tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.
- (12) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:
- Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, kell kialakítani ipari gazdasági területek esetén. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább kétsoros fasor telepítését jelenti.
 - A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (13) A szabályozási terveken jelölt védelmi területen belül állandó emberei tartózkodásra alkalmas épületet elhelyezni nem lehet.
- (14) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (15) Utcavonalra történő lakóépület építése esetén – kivéve az adott építési övezet előírása másképp nem rendelkezik – az épület padlóvonala a járdaszint között legalább 0,9 m tartandó.

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

11.§.

Anarcs község a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a 2-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.2.1.1. Lakó területek előírásai

12.§.

Falusias lakóterület

- (1) A falusias lakóterület jellemzően nagytelkes, legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- a) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető épületek:
- aa) lakó,
 - ab) mező- és erdőgazdasági,
 - ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari,
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ae) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - af) igazgatási,
 - ag) kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - ah) sport,
 - ai) és szállás (max. 8 vendégszobát tartalmazó) rendeltetéseket tartalmazhatják
- b) Melléképitmények közül csak az építési övezet építési helyén belül elhelyezhető:
- ba) hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - bb) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
 - bc) állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
 - bd) mezőgazdasági géptároló
 - be) háztartással összefüggő egyéb tároló.
- c) Melléképitmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:
- ca) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - cb) kerti építmény,
 - cc) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
 - cd) csapadékvíz gyűjtő,
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni
- (3) Az építési övezetek paramétereit az 4. melléklet tartalmazza.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken, szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak (oldalkert legkisebb mérete 4,0 m). Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 18,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza (oldalkert legkisebb mérete 4,0 m).
- (5) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak kétszeres értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret

- kétszeresét meghaladó építési telek esetén, a kétszeres normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0%-a.
- (6) Az építési övezetben az utcafronti telekhatártól mért 35,0 méter távolsági állattartás céljára szolgáló épület, állatkifutó nem helyezhető el.
 - (7) Az Lf-1 jelű építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület max. bruttó 10m² alapterületig, Lf-2 jelű építési övezetben max. bruttó 50m² alapterületig helyezhető el. Önálló rendeltetesként állattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
 - (8) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark övezetével határosak, az állattartás céljára szolgáló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot.
 - (9) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter, amely az utcafronti telekhatártól legalább 25,0 méter távolságra helyezhető el.
 - (10) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - (11) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
 - (12) Az építési övezet építési telkein belül kell a gépjármű elhelyezést biztosítani.

1.2.1.2. Vegyes területek előírásai

13.§.

Településközponti terület

- (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
 - a) A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető épületek:
 - aa) lakó,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ae) igazgatási, iroda,
 - af) sport,
 - ag) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják
- (2) Az építési övezetben állattartás céljára szolgáló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot.
- (3) Az építési övezetek paramétereit a 4. melléklet tartalmazza.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni
- (5) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 18,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

- (6) Az övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, de ez nem szolgálhat gépjármű tárolására.

1.2.1.3. Gazdasági területek előírásai

14.§.

Gazdasági területek

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- a) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 - b) Az építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:
 - ba) Mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik,
 - bc) egyéb irodaépület,
 - bd) sportlétesítmény,
 - be) oktatási, szociális épületek.
 - c) Az építési övezetek paramétereit az 4. melléklet tartalmazza.
 - d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is lehet, ha a telek legalább 24,0 m széles és a kötelező oldalkerti méret betartható, valamint a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
 - e) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
 - f) Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.
- (2) Egyéb (ipari) gazdasági terület (Ge)
- a) Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál.
 - b) Az építési övezet területén az a) pontban felsorolt építmények helyezhetők el.
 - c) Az építési övezet területén elhelyezhetőek:
 - ca) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
 - cb) oktatási, szociális épületek (önálló rendeltetési egységként nem helyezhetőek el)
 - d) Az építési övezetek paramétereit a 4. melléklet tartalmazza.
 - e) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

- f) Az építési övezetben, a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett építménymagassága max. 20,0 méter lehet.”

1.2.1.4. Különleges területek előírásai

15.§.

Különleges (beépítésre szánt) terület

- (1) A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Különleges idegenforgalmi terület (Ki):
- a) Az építési övezetben pihenő, sport, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató, bemutató, kertészeti létesítmények helyezhetők el.
 - b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetőek.
 - c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló épület, kézműves ipari létesítmény, hűtőház, állattartó épület (max. bruttó 100m² alapterületig) – akár önállóan is -, min. 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva, a lakó, vendéglátó és szálláshely jellegű épületektől.
 - d) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
 - e) Az építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek állatkifutók, az utcafronti telekhatártól mért 30,0 méteres távolságtól.
 - f) Az övezetben nagyüzemi állattartásra alkalmas rendeltetésű épületek nem helyezhetőek el.
 - g) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (3) Különleges sport terület (Ksp):
- a) Az építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.
 - b) A területen önállóan is elhelyezhetőek rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények is.
 - c) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (4) Temető terület (Kt):
- a) Az építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
 - b) Ravatalozó, harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság, az építési övezetre vonatkozó normatív értéktől eltérően 10,0 méter.
 - c) Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.2.2.1. Különleges területek előírásai

16.§.

Különleges (beépítésre nem szánt) terület

- (1) Homokbánya terület (K-b):
 - a) Az övezetben csak a bányászati tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló épületek helyezhetők el.
 - b) A bányászati tevékenység befejezése után az épületeket el kell bontani, legkésőbb 12 hónapon belül, a tulajdonos kötelezettségére.
 - c) Az övezetben folytatott bányászati tevékenység befejezése után, bányászati rekultivációt kell végrehajtani.
- (2) Szennyvíz elhelyezési terület (K-sz):
 - a) Az övezet a szomszédos gazdasági terület technológiai szennyvizének elhelyezésére szolgáló terület.
 - b) Az övezetben csak a működtetéshez szükséges technológiai építmények helyezhetők el.

1.2.2.2. Közlekedési és közmű területek előírásai

17.§.

- (1) A közlekedési célú terület övezete az országos és helyi közutak, a kerékpárutak – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépitési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépitési terület megtartásával szabad. Ezt a területet, az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Szabályozási tervlapokon jelölt utcanyitások, útszélesítések, átkötések, telkekre vonatkozó területi igénybevétele a digitális tervállományon mérhető.
- (6) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:
 - a) I. rendű közlekedési célú terület: összekötő út, gyűjtő út
 - b) II. rendű közlekedési célú terület: kiszolgáló út, gyalogút
 - c) dűlő utak.
- (7) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (8) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain

kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

- (9) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

1.2.2.3. Zöld területek előírásai

18.§.

Közparkok, közkertek

(1) Közpark (Zkp)

- a) Az övezetben elhelyezhetőek max. 3%-os beépítettséggel, a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és a 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan:
- aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),
 - ab) a terület fenntartásához szükséges épület,
 - ac) nyilvános wc,
 - ad) szabadtéri színpad.
- b) Az övezetben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- c) A telek legalább 60 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- d) A területet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- e) A zöldterületnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

1.2.2.4. Erdőterületek előírásai

19.§.

(1) Gazdasági erdőterület (Eg)

- a) Az övezetben, a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5% - os beépítettséggel. Az övezetben épület csak a nem erdőművelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén.
- b) Az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságúak lehetnek.
- c) Az övezetben épületeket szabadonálló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembe vételével.

1.2.2.5. Mezőgazdasági területek előírásai

20.§.

(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mk)

- a) Az övezetben a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.

- b) Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- ba) a 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - bb) A 720-1500 m² közötti terület nagyságú és legalább 12 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kertművelési ágban van nyilvántartva.
 - bc) Az 1500 m²-t meghaladó területű és legalább 12 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kertművelési ágban van nyilvántartva.
 - bd) Szántó, gyeperő, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
- d) Az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, az övezetben kialakult építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteres távolságra, 10 m-es előkerttel.
- e) Újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- f) Az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)
- a) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetbe, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét. Az övezetben birtokközpont kialakítható. Nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
 - b) Az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt elhelyezni lehet.
 - c) Épületeket elhelyezni a legalább 5.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.
 - d) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető.
 - e) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.
- (3) Birtokközpont kialakításának feltételei:
- a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
 - b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
 - c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
 - d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
 - e) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg

sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 200 m²-t.

- f) Birtokközpont területén szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembe vételével. A megengedett építménymagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényrel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

1.2.2.6. Természet közeli területek

21.§.

- (1) Természet közeli területek (Tk)
a) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

1.2.2.7. Vízgazdálkodási területek

22.§.

- (1) Vízgazdálkodási terület (V)
a) Az övezet területébe a folyó- és állóvizek, vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.
b) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepként alakítható ki.
c) Az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

Záró rendelkezés

23.§.

- (1) Ez a rendelet a 2018. hónapján lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.
- (3) Ezen rendelet hatályba lépésével egy időben hatályát veszti a 04/2006 (III. 28.) Önkormányzati rendelet.

Kelt: Anarcs, 2018. év hó nap

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

1. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez
S-1 jelű (T-02/2017 munkaszámú) külterületi szabályozási terve

2. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez
S-2 jelű (T-02/2017 munkaszámú) belterületi szabályozási terve

3. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

	A	B	C
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség fokozata
2.	falusias	Lf	teljes
3.	település központi	Vt	teljes
4.	egyéb ipari	Ge	teljes
5.	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	teljes
6.	különleges idegenforgalmi	Ki	teljes
7.	különleges sport	Ksp	részleges
8.	különleges temető	Kt	részleges

4. melléklet a/2018. (.....) önkormányzati rendelethez

1.	A	B	C	Az építési telek				H
				D	E	F	G	
2.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett max. épületmagasság
3.	falusias	Lf-1	oldalhatáron álló	580	12	40	30	6,0
3.	falusias	Lf-2	oldalhatáron álló	800	14	40	30	5,0
4.	település-központi	Vt	oldalhatáron álló	400	-	10	50	7,5
5.	Egyéb ipari	Ge-1	szabadon álló	2000	-	20	50	7,5
6.		Ge-2	szabadon álló	5000	-	20	50	10,0
7.	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	oldalhatáron álló	2000	-	20	45	9,0
8.	különleges idegenforgalmi	Ki	oldalhatáron álló	1000	-	40	40	9,0
9.	különleges sport	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	20	7,5
10.	különleges temető	Kt	szabadon álló	1000	-	40	10	7,5

5. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Régészeti területek

azonosító	lelőhely szám	név	leírás	HRSZ
50227	Ajak 12.	Czóbel-birtok, Ajak 12. számú lelőhely	A XIX. század utolsó harmadában egy honfoglaláskori temető leletei kerültek felszínre.	093/4, 099/4, 099/3, 099/2, 098, 044/2, 043, 168/1, 168/2, 167/1, 167/2, 166/1, 166/2, 165, 164/8, 045
51469	1.	Csobod	Szabolcsbáka és Anarcs közt az elpusztult Csobod község maradványait találták meg talajfogatáskor	0135/3, 0135/4, 0145, 0147/3, 0150/1, 0150/2, 0150/3, 0149/1, 0151, 0152, 0153, 0155, 0163/3, 0163/4, 0149/2, 0162, 0159, 0163/7, 0163/8, 0163/9, 0163/10, 0160/1, 0160/2, 0160/3, 0160/4, 0160/5, 0156, 0154/2, 0154/5, 0154/6, 0154/7, 0154/8, 0154/9
35579	2.	Kossuth Lajos u.	gótikus középkori templom	279, 277/4, 253/3, 277/6, 278, 280
59253	3.	Rozsföld-dűlő (6.lh.)	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	0110/30, 0110/31, 0110/32, 0110/33, 0110/34, 0110/35, 0110/36, 0110/37
59254	4.	Rózsás-dűlő (7.lh.)	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	068/2, 068/3, 068/4, 068/5, 067, 066/11, 066/16, 066/18
59255	5.	Báró-tói-dűlő (8.lh.)	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	049/14, 049/15, 049/16, 049/17, 049/18, 65/1, 057
59036	6.	Kossuth L. u. - Református templom környéke	optikai kábel fektetés során a középkori település maradványait lehetett megfigyelni	203, 253/3, 199/3, 199/4, 199/5, 202, 204, 205, 206, 207, 208
74351	7.	Szőlődombtól délre I.	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	06/9, 06/10
74353	8.	Hosszú-Csabod	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	017/3, 017/4, 017/1, 017/2, 05, 06/6, 06/24, 06/7, 06/12
74359	9.	Hosszú-Csabod ÉNy	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	017/9, 017/13, 017/12, 017/11, 017/10, 017/14, 05
66194	10.	Báró-Tói-dűlő	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	044/2
89515	11.	Kincses- dűlő É- i része	terepbejárás során sikerült térképezni a felszíni kerámiatöredékek szóródása alapján	094/3