REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU. U. 13.
TEL.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

PETŐHÁZA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelete Petőháza Község Helyi Építési Szabályzatáról.

Győr, 2022. 10. Msz.:Rp.I.113-14

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU. U. 13.
TEL.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.113-14

PETŐHÁZA KÖZSÉG

Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelete Petőháza Község Helyi Építési Szabályzatáról

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes
településtervező
városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

Településrendezés

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska
okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073
Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba
okl. gépészmérnök

Közműrendszer

.....
Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253,
TE-T-08-0253, TH-T-08-0253

Réder Tibor
okl. közlekedésépítőmérnök
okl. forgalomtechnikai szakmérnök

Közlekedési szakág

.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2022.10. HÓ

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

PETŐHÁZA KÖZSÉG

Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelete Petőháza Község Helyi Építési Szabályzatáról

Tartalomjegyzék

Helyi Építési Szabályzat

Mellékletek:		
1. számú melléklet	Szabályozási és övezeti terv, jele: SZ-J	Msz:Rp.I.113-14
2. számú melléklet	Az övezeti jel értelmezése,	Msz:Rp.I.113-14
3. számú melléklet	Lakóterületen az építési hely határai azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli	Msz:Rp.I.113-14
4. számú melléklet	A kertvárosi lakóterület övezeti előírásai	Msz:Rp.I.113-14
5. számú melléklet	A falusias lakóterület övezeti előírásai	Msz:Rp.I.113-14
6. számú melléklet	Vegyes területen az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli	Msz:Rp.I.113-14
7. számú melléklet	Az intézményi vegyes terület övezeti előírásai	Msz:Rp.I.113-14
8. számú melléklet	A településközpont vegyes terület övezeti előírásai	Msz:Rp.I.113-14
9. számú melléklet	A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai	Msz:Rp.I.113-14
10. számú melléklet	Az ipari gazdasági terület övezeti előírásai	Msz:Rp.I.113-14
11. számú melléklet	Mintakeresztszelvények	Msz:Rp.I.113-14

Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelete Petőháza Község Helyi Építési Szabályzatáról

Petőháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 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 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Rendelet hatálya

1. §

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

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

(3) A beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek szabályozási és övezeti tervét (a továbbiakban: SZ-J terv, Msz: Rp.I.113-14) a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Alakítható legkisebb telekszélességnél a *telekszélesség:* a telekterület és a telekhossz hányadosa
2. Az *övezeti jel* értelmezését a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
3. *Kötelező szabályozási elem*
   - *a)* a meglévő, megmaradó közterületi határvonal
   - *b)* a tervezett belterületi harávonal
   - *c)* a szabályozási vonal
   - *d)* az építési hely határvonala
   - *e)* az építési övezet, övezet határvonala
   - *f)* a kötelező telken belüli fásítás
   - *g)* az elektromos vezeték vonala
   - *h)* a nagyközép nyomású gázvezeték

4. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem*
   - *a)* a helyi védett építmények
   - *b)* a régészeti lelőhely ek területe
   - *c)* a vasút védőterületének határa
   - *d)* a főút védőterületének határa
   - *e)* elektromos légvezeték biztonsági övezete

3. Szabályozási elemek

3. §

(1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (2)-(5) bekezdésben szabályozott eseteket –a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

(2) Az SZ-J terven árok megnevezésű jellel jelölt árkok nyomvonala csak a teljes vízgyűjtőterületük felülvizsgálatával szüntethető meg, változtatható meg.

(3) A javasolt és a tájékoztató szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható, figyelemmel a 4. § (1) bekezdésében foglaltakra.

(4) Az övezeti határvonal az SZ-J terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0 m mértékig elmozdíthatók.

(5) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

4. A telekalakítás szabályai

4. §

(1) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A kialakult telekosztású övezetben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

(3) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható.

(4) Közlekedési területen építmény számára telket alakítani abban az esetben lehetséges, amennyiben biztosítható a közlekedési területen a közlekedés résztvevőinek biztonságos, gyors és zavartalan közlekedése.

(5) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

5. A közterület alakítás szabályai

5. §

Beépítésre szánt területeken közmű- és hírközlő vezeték átépítése, új vezeték fektetése során a

a) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában legalább egy oldalon 1,5 m,

b) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában legalább egy oldalon 3,0 m, vagy mindkét oldalon legalább 1,5-1,5 m,

c) 18,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában mindkét oldalon legalább 3,0-3,0 m

szélességben szükséges a közmű- és elektronikus hírközlő vezetéktől, valamint azok védőövezetétől mentes, faültetésre alkalmas területet (zöldsávot) biztosítani.

6. A telek beépítésének általános szabályai

6. §

(1) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

(2) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett, beépített teleknek azon a részén, amely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépített marad, a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása nélkül is építhető épület. A beépíthetőség és a zöldfelületi arány mértékének megállapításánál a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása utáni telekméretet kell figyelembe venni.

(3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonaltól kell számítani.

(4) Lakóterületen oldalhatáron álló építési hely esetén az elő oldal és hátsókerti mértek betartásával kialakuló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

7. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7. §

(1) Lakóterület övezeteiben, saroktelken épület a beépítési oldallal párhuzamos utcai telekhatártól 3,0 méteren túl, a beépítési oldalra merőleges utcai telekhatártól a már beépült tömb esetén a jellemző kialakult távolságra, beépítetlen tömb esetén 5,0 m-re építhető.

(2) Amennyiben a saroktelket gyalogút vagy mezőgazdasági út határolja, úgy azt az előkert számításánál nem kell figyelembe venni.

(3) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény épületmagassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmény/építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg

(4) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(5) Lakóterület övezeteiben az építési hely határvonalának utcafronti vonala egyben beépítési vonal.

8. §

Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen többen – ÉNy-DK-i telekfekvésnél az északkeleti, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az északnyugati oldalhatáron áll. Kialakult beépítésű tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal. Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépítménynek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia. É-D-i telekfekvésnél a beépítési oldal a keleti telekhatár.

9. §

Gazdasági és különleges területfelhasználású területen a megengedett legnagyobb épületmagasság -az igazolt technológiai szükségletnek megfelelően-, az épület összes alapterülete 10%-ának mértékéig nagyobb is lehet.

8. Kerítésépítés

10.§

(1) Külterületen, általános mezőgazdasági övezetben vadkár elleni védelmi kerítés és legelővédelmi kerítés kivételével kerítés csak gazdasági épület építésével egyidőben, vagy annak megléte esetén, az épület körül és az udvarként kivett terület határán építhető.

(2) Külterületen, erdőgazdasági területen vadvédelmi kerítés kivételével kerítés csak épület építésével egyidőben, vagy annak megléte esetén, az épület körül és az udvarként kivett terület határán építhető.

(3) Vízgazdálkodási területen kerítés nem építhető.

9. Haszonállattartó épületek építése

11.§

(1) Haszonállat tartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek:

a) intézmény terület,
b) településközpont vegyes terület,
c) intézményi vegyes terület,
d) kereskedelmi, szolgáltató terület,
e) ipari terület,

(2) Haszonállat tartó épület falusias lakóterületen legfeljebb 100 m^2 nettó alapterülettel és 300 m^3 térfogattal építhető:

(3) Haszonállat tartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel csak a lovas turizmust szolgáló istállóként építhető.

10. Közművek előírásai

12.§

A beépített és beépítésre szánt területeken az építési övezetekre meghatározott, szükséges közművesítettség mértékét az egyes területfelhasználási kategóriák leírásai tartalmazzák.

II. Fejezet

Tilalmak

11. Korlátozó elemek rendelet által elrendelten

13.§

(1) Települési védőterület a település védendő területének határától mért 1000 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület a 10.§ szerint építhető.

(2) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül a temető működését zavaró, a falusias lakóterület átlagos forgalmát meghaladó forgalmat vonzó építmény nem építhető.

(3) Védendő látványelem a fertődi az Eszterházy kastélykert tengelyeinek szabad feltárulása. A kastélykert tengelyének SZ-J terven jelült vonalában és annak védőterületén épület, építmény nem építhető, fa nem ültethető, burkolatok létesíthetők.

(4) A védendő látványelemek irányába eső építmények építésénél a látványvédelem követelményeinek való megfelelőség igazolása érdekében az építési engedélyezési folyamatban szükség esetén fotódokumentációt és látványvédelmi vizsgálatot kell készíteni.

12. Korlátozó elemek külön jogszabályban elrendelten

14. §

(1) Közlekedési létesítmények védőterülete

a) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m,

b) országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m,

c) vasútvonal szélső vágányától mért 50,0 – 50,0 m.

(2) Vízgazdálkodási területek védőterülete

a) a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás és összefüggő árokrendszer 6,0-6,0 m,

b) egyéb vízfolyás, vízfelület, közcélú vízilétesítmény 3,0-3,0 m

széles parti sávja.

(3) Közművek védőterülete

a) a föld feletti szabadvezeték esetében 20 kV-os elektromos vezeték szélső szálától mért 5,0 - 5,0 m, vagy 2,5 – 2,5 m (felfüggesztéstől függően),

(4) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.

(5) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

III. Fejezet

Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme

13. Természeti értékek

15. §

Az országos ökológiai folyosó övezetébe, illetve az ökológiai folyosó pufferterület övezetébe tartozó, területeket az SZ-J terv tartalmazza.

14. Zöldfelületek

16.§

(1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J terven és a részletes övezeti előírásokban megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldterületek öntözhetőségét biztosítani kell.

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

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

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

15. Környezetvédelem

17. §

A település levegőtisztaságvédelmi besorolása: 2. számú légszennyezettségi zóna.

18. §

(1) A település a felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület.

(2) A település a felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett terület.

(3) A település területe nem tartozik a nitrát szennyezés szempontjából érzékeny területek közé.

19. §

(1) A beépítésre szánt területen kötelező a hulladékelszállítás a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.

(2) A beépítésre szánt területen kötelező a szennyvízcsatorna rákötés, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

IV. Fejezet

Területfelhasználási, övezeti előírások

16. Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

20. §

(1) A település igazgatási területének tagolódása:
- a) beépített és beépítésre szánt terület,
- b) beépítésre nem szánt terület,

(2) Beépített és beépítésre szánt terület
- a) Lakóterület
  - 1. kertvárosias — Lke
  - 2. falusias — Lf
- b) Vegyes terület
  - 1. intézményi — Vi
  - 2. településközponti — Vt
- c) Gazdasági terület
  - 1. kereskedelmi, szolgáltató — Gksz
  - 2. egyéb ipari — Gip
- d) Különleges terület
  - 1. strandterület — K^{Strand}
  - 2. arborétum — K^{AR}
  - 3. lovarda — K^{LO}

(3) Beépítésre nem szánt terület
- a) Különleges terület
  - 1. temető terület — Kb Temető
  - 2. sportpálya — Kb ^{Sp}
- b) Közlekedési terület
  - 1. vasút — Kök
  - 2. közút terület — Köu
  - 3. országos főút — Köu F
  - 4. országos mellékút — Köu M
  - 5. mellékút+kerékpáros út — Köu M+Kp
  - 6. gyűjtőút — Köu GY
  - 7. gyalogút — Köu GYA
- c) Közműterület — Köm
- d) Zöldterület
  - 1. közpark — Zkp
  - 2. közkert — Zkk
  - 3. fásított terület — Zft
- e) Erdőterület
  - 1. védelmi erdő — Ev
- f) Mezőgazdasági terület
  - 1. általános mezőgazdasági terület — Má
  - 2. tájgazdálkodási terület — Mtg
- g) Vízgazdálkodási terület
  - 1. árok, vízfolyás — V

V. Fejezet

Beépítésre szánt terület

17. Lakóterület

21.§

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

a) kertvárosias lakóterület Lke

b) falusias lakóterület Lf

(2) Az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli, a rendelet 3. számú melléklete határozza meg.

(3) 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 legfeljebb 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

18. Kertvárosias lakóterület

22.§

(1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül- vagy

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kertvárosias lakóterületen telkenként egy darab, kétlakásos lakóépület építhető.

(3) A kertvárosias lakóterületen melléképítményként gépjármű és egyéb tároló építhető, köztéri szobor, zászlótartó helyezhető el.

(4) A kertvárosias lakóterületen új épület építésénél, lakásszám növekedést eredményező rendeltetés módosításnál az újonnan kialakuló lakásonként egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani.

(5) Kertvárosi lakóterületen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.

(6) A kertvárosi lakóterület övezeti előírásait a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza

19. Falusias lakóterület

23.§

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -

a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A falusias lakóterületen telkenként egy darab, kétlakásos lakóépület építhető.

(3) A falusias lakóterület telkein lakóépület megléte vagy egyidejű építése esetén

a) főépítmények közül a mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület,

melléképítmények közül haszonállattartó épület, gépjármű és egyéb tároló építhető, köztéri szobor, zászlótartó helyezhető el.

(4) A melléképítmény épületmagassága nem haladhatja meg a főépítmény épületmagasságát.
(5) Falusias lakóterületen konténer, lakóautó, lakókocsi, mobil és modulház lakás céljára nem helyezhető el.
(6) Falusias lakóterület övezetében, a kialakult beépítések esetén, társasházas beépítésnél a meglévő lakásszám nem növelhető.
(7) Falusias lakóterületen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
(8) Falusias lakóterület övezeti előírásait a rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

20. Vegyes terület

24. §

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:
a) intézmény terület Vi
b) településközpont vegyes terület: Vt
(2) Vegyes területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
(3) Az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli, a rendelet 6. számú melléklete határozza meg.

21. Intézmény terület

25.§

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A terület telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Önálló lakóépület nem építhető.
(4) Az intézményi terület övezeti előírásait a rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

22. Településközpont vegyes terület

26. §

(1) A településközponti vegyes terület – a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál
(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül-
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A településközpont vegyes területen telkenként legfeljebb 12 lakás helyezhető el.
(4) A településközpont vegyes terület övezeti előírásait a rendelet 8. számú melléklete tartalmazza.

23. Gazdasági terület

27. §

A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) kereskedelmi, szolgáltató Gksz

b) egyéb ipari Gip.

24. Kereskedelmi, szolgáltató terület

28. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál..

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb két lakás kialakítható.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület SZ-J terven jelölt helyén és szélességben takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás tömör zárású. Háromszintű növényzetből – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – kell létrehozni. A védőfásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajoknak kell alkotni.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti előírásait a rendelet 9 számú melléklete tartalmazza.

25. Egyéb ipari terület

29. §

(1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari terület SZ-J terven jelölt helyén és szélességben takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás tömör zárású. Háromszintű növényzetből – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – kell létrehozni. A védőfásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajoknak kell alkotni.

(3) Az egyéb ipari területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m2-ként egy lombos fát kell elültetni. Nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.

(4) Egyéb ipari területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.

(5) Az ipari gazdasági terület övezeti előírásait a rendelet 10. számú melléklete tartalmazza.

26. Különleges terület

30. §

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

a)	strandterület	K Strand
b)	arborétum	K^{AR}
c)	lovarda	K^{LO}

(2) Különleges területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.

27. Strandterület

31.§

(1) Strand területén a strand és a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló, sport, szabadidős, kereskedelmi épület, szálláshely-szolgáltató létesítmény helyezhető el.

(2) A strand területére vonatkozó övezeti előírások:

a)	beépítési mód: szabadon álló	
b)	megengedett legnagyobb beépítettség:	25%,
c)	megengedett legnagyobb épületmagasság:	6,0 m
d)	kialakítható legkisebb telekterület:	5000 m^2
e)	építési hely határa: 5,0 m a telekhatároktól mérten.	

28. Arborétum területe

32. §

(1) Az arborétum területének övezetében a terület működésével, fenntartásával, pihenéssel, környezeti neveléssel kapcsolatos, környezetbe illő építmények helyezhetők el.

a)	beépítési mód: szabadon álló,	
b)	megengedett legnagyobb beépítettség:	15 %
c)	megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,0 m,
d)	építési hely határai: 5,0 m a telekhatároktól mérten.	
f)	az arborétum területe nem osztható meg	

29. Lovarda területe

33. §

(1) A lovardaterületének övezetében a terület működésével, fenntartásával, lótartással, lovasturizmussal, kapcsolatos építmények helyezhetők el.

a)	beépítési mód: szabadon álló,	
b)	megengedett legnagyobb beépítettség::	30%,
c)	kialakítandó legkisebb zöldfelület:	40%,
d)	kialakítható legkisebb telekterület:	1500 m^2
e)	megengedett legnagyobb épületmagasság:	5,0 m,
f)	állattartó épületek megengedett legnagyobb épületmagassága:7,5 m,	
g)	építési hely határa:SZ-J terv szerint	

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt terület

30. Különleges terület

34.§

A különleges beépítésre nem szánt terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) temető Kb Temető
b) sportpálya Kb Sp

31. Temető

35. §

(1) A temető területén a temető működéséhez és fenntartásához szükséges építmények építhetők.
(2) A temető területére vonatkozó övezeti előírások:
a) beépítési mód: szabadon álló
b) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
c) megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m,
d) kialakítható legkisebb telekterüle: 5000 m^2
e) építési hely határa: 5,0 m a telekhatároktól mérten.

32. Sportterület

36.§

(1) A sportterületen a pihenést és sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló, ahhoz kapcsolódó építmények; továbbá kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetésű építmények helyezhetők el.
(2) A sportterületre vonatkozó övezeti előírások:
a) beépítési mód: szabadon álló,
b) megengedett legnagyobb beépítettség: 20%,
c) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 70%,
d) kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m^2
e) megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m,
f) építési hely határa: 5,0 m a telekhatároktól mérten.

33. Közlekedési terület

37. §

A közlekedési terület besorolása a sajátos használat szerint:

c) közút Köu
d) vasút Kök

38. §

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

a)	vasút	KÖk
b)	közút terület	Köu
c)	országos főút	Köu F
d)	országos mellékút	Köu M
e)	mellékút+kerékpáros út	Köu M+Kp
f)	gyűjtőút	Köu GY
g)	gyalogút	Köu GYA

sorolandók.

(3) A közutak területén a rendelet 11. számú mellékletben ábrázolt mintakeresztszelvényeknek megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

(4) A település közigazgatási területén minden egy lakó és üdülőegység után 1 db gépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül. A gépjármű épületen kívüli elhelyezése esetén a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület és annak megközelítését szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe. a gépjármű épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága egy gépjármű esetén 5 méter szer 5 méter. a közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Ha az épületen belül kerül elhelyezésre a gépjármű, úgy annak megközelítésére szolgáló út nem számítható bele a zöldfelületbe.

39. §

(1) A közút területek szabályozási szélessége:

az SZ-J terven számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű területeknél a számadatnak megfelelő.

40. §

(1) Abban az esetben, ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszolgálására létesül, a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható.

(2) A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.

41. §

A vasúti területen csak a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

34. Magánút

42.§

A lakó és vegyes területfelhasználású területen magánút nem alakítható ki

43. §

(1) A magánút minimális szélessége 8,0 méter, gazdasági területen és mezőgazdasági területen egyaránt.

35. Közműterület

44.§

(1) Közműterület az SZ-J terven Köm jellel jelölt terület.
(2) A közműterületen a telekterületet igénylő közművi építmények helyezhetők el.

36. Zöldterület

45. §

A zöldterület besorolása a sajátos használat szerint:

a) közkert Zkk
b) közpark Zkp
c) fásított terület Zft

46.§

A közkertben, a közparkban és a fásított területen épület nem építhető, azok telkein melléképítmények közül a kerti melléképítmények, köztéri szobrok zászlótartók helyezhetők el.

37. Erdőterület

47.§

(1) Erdőterület az SZ-J terven E jellel jelölt terület.
(2) Az erdőterület besorolása az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
a) védelmi erdő Ev

48.§

A védelmi erdő területén – az erdei kilátó és a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet. Közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

38. Mezőgazdasági terület

49. §

(1) A mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:
a) általános mezőgazdasági terület Má
b) tájgazdálkodási terület Mtg
(2) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó művelési ágban szerepelnek. Az övezetben épület nem építhető.
(3) Általános mezőgazdasági területen épület, birtokközpont létesítése esetén sem építhető.
(4) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll.
(5) A tájgazdálkodási terület övezetében gazdálkodási célú épület és lakóépület is építhető.
(6) A tájgazdálkodási terület övezetében telkenként egy lakóépület építhető.
(7) A tájgazdálkodási terület övezetében elhelyezhető épületek építési előírásai:
a) beépítési mód: szabadon álló,
b) megengedett legnagyobb beépítettség:: 3%,
c) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 80%,
d) kialakítható legkisebb telekterület: 6000 m2
e) megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m,
f) építési hely határa: SZ-J terv szerint

39. Vízgazdálkodási terület

50. §

A vízgazdálkodási terület övezete: kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

51. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének Petőháza helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2003. (VIII. 1.) számú önkormányzati rendelete.

Lévainé Soós Klára
polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

Ezt a rendeletet Petőháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .... napján megtartott ülésén fogadta el.

A kihirdetés napja: ....

1. számú melléklet a 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

Szabályozási és övezeti terv SZ-J, Msz:Rp.I.113-14

2. számú melléklet a 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

Az övezeti jel értelmezése:

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadon álló, zártsorú)	megengedett legnagyobb beépítettség %	kialakítandó legkisebb zöldfelület %		
	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	

3. számú melléklet a 7/2022. (X.07.).önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

Lakóterületen az építési hely határai azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli

	A	B	C	D	E
1.		beépítési mód	előkert	oldalkert	hátsókert
2.	beépített tömbben	oldalhatárom álló	kialakult	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő lakótelkek esetén legalább: 4,0 m, 65 méternél mélyebb telek esetén 25 méter)
3.		szabadonálló	kialakult	3,0 m	6,0 m (az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő lakótelkek esetén legalább: 4,0 m, 65 méternél mélyebb telek esetén 25 méter)
4.	beépítettlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítettlen teleknél	szabadonálló	5,0 m	3,0 m	6,0 m (az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő lakótelkek esetén legalább: 4,0 m, 65 méternél mélyebb telek esetén 25 méter)
5.		oldalhatáron álló	5,0 m	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő lakótelkek esetén legalább: 4,0 m, 65 méternél mélyebb telek esetén 25 méter)

4. számú melléklet 7/2022. (X.07.). önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

A kertvárosi lakóterület övezeti előírásai

1. tábla

	A	B	C	D	E
1.			Lke$_1$ * O | 30/50 4,5 | 18/35/700	Lke$_1$ O | 30/50 4,5 | 18/35/700	Lke O | 30/50 4,5 | -/-/600
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%	30%
4.		legkisebb zöldfelület	50%	50%	50%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
6.	Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m^2/	18,0 m 35,0 m 700 m^2	18,0 m 35,0 m 700 m^2	- - 600 m^2
7.	Egyéb		előkert: 5,0m, saroktelken a köztes telkek előkertjeivel megegyezően 5,0m, egyben építési vonal, a másik oldali előkert 3,0 m, ami nem minősül építési vonalnak. oldalkert: 4,5m.”		

5. számú melléklet a 7/2022. (X.07.). önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

A falusias lakóterület övezeti előírásai

1. tábla

	A	B	C	D
1.	Építési övezet jele		Lf O 30/40 4,5 -/-/700	Lf O 30/40 4,5 -/-/500
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30% 40%	30% 40%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5m	4,5m
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* telekterület	- - 700m^2	- - 500 m^2

2. tábla

	A	B	C	
1.	Építési övezet jele		Lf O 30/40 4,5 18/-/600	
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló	
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30% 40%	
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5m	
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* telekterület	18m - 600m^2	

6. számú melléklet a 7/2022. (X.07.)..önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

Vegyes területen az építési hely határai azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli

	A	B	C	D	E
1.		beépítési mód	előkert	oldalkert	hátsókert
2.	beépített tömbben	oldalhatárom álló	kialakult	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
3.		szabadonálló	kialakult	3,0 m	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
4.	beépítettlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítettlen teleknél	szabadonálló	5,0 m	3,0 m	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
5.		oldalhatáron álló	5,0 m	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)

7. számú melléklet a 7/2022. (X.07.) *.önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14*

Az intézményi terület övezeti előírásai

1 tábla

	A	B	C	D	E
1.	Építési övezet jele		Vi SZ 50 / 30 6,0 - /- / 800		
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadon álló		
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	50% 30%		
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0m		
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: *telekszélesség* *telekmélység* telekterület	 - - 800m^2		

8. számú melléklet a 7/2022. (X.07.).önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

A településközpont vegyes terület övezeti előírásai

1 tábla

	A	B	C	D
1.			Vt SZ 50/30 6,0 -/-/800	Vt SZ 50/30 7,5 -/-/800
2.	Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m
3. 4.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 30%	50% 30%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m	7,5 m
6. 7. 8.	legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m^2/	- - 800 m^2	- - 800 m^2

2 tábla

	A	B	C
1.			Vt SZ 30/40 6,0 16/50/800
2.	Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m
3. 4.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 40%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m
6. 7. 8.	legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m^2/	16,0 m 50,0 m 800 m^2

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai

	A	B	C	D
1.			Gksz SZ 50/30 7,5 -/-/1000	Gksz SZ 50/30 7,5 -/-/2500
2.	Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m
3. 4.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 30%	50% 30%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m	7,5 m
6.	legkisebb	szélesség /m/	-	-
7.	kialakítható	mélység /m/	-	-
8.	telekméretek	telekméret /m^2/	1000 m^2	2500 m^2

10. számú melléklet 7/2022. (X.07.). önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

Az ipari gazdasági terület övezeti előírásai

1 tábla

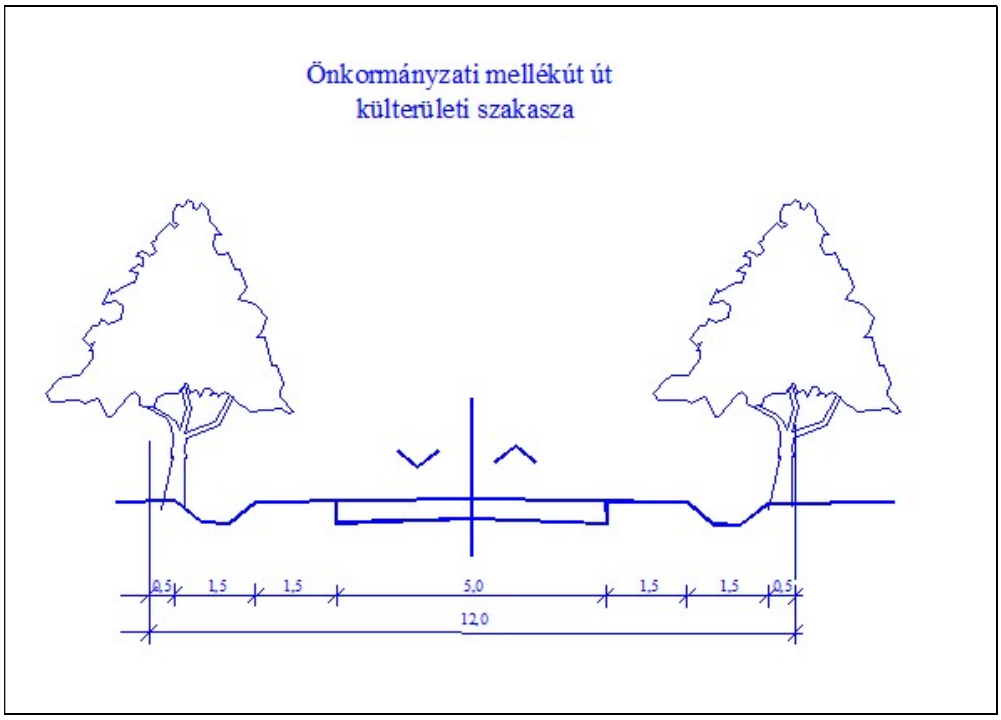
	A	B	C	D
1.			Gip SZ | 50/25 12,0 | -/-/2500	Gip SZ | 50/25 9,0 | -/-/5000
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m
3. 4.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	50% 25%	50% 25%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	12,0 m	9,0
6. 7. 8.	Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m^2/	- - 2500	- - 5000

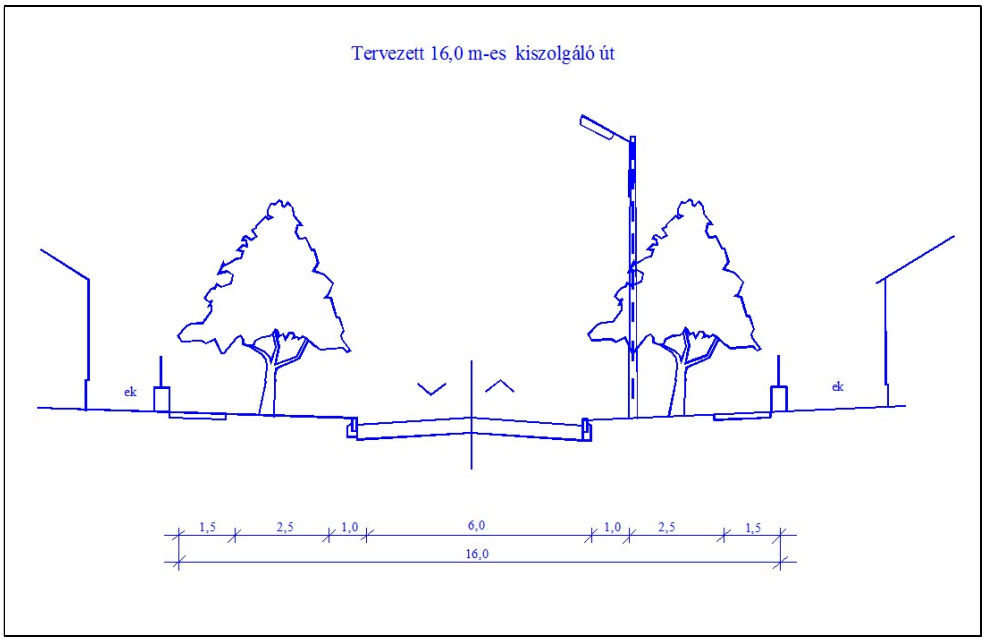
2 tábla

	A	B	C	D
1.			Gip SZ | 30/25 7,5 (12,0) | 30/70/2500	Gip SZ | 30/50 6,0 | 30/40/2000
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m
3. 4.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5m technológiai létesítmény:12,0 m	6,0 m
6. 7. 8.	Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m^2/	30,0m 70,0m 2500m2	30,0m 40,0m 2000m2
10.			Az SZ-J terven jelölt helyen és szélességben 3 szintes, intenzív védőfásítás telepítendő.	Az SZ-J terven jelölt helyen és szélességben 3 szintes, intenzív védőfásítás telepítendő.

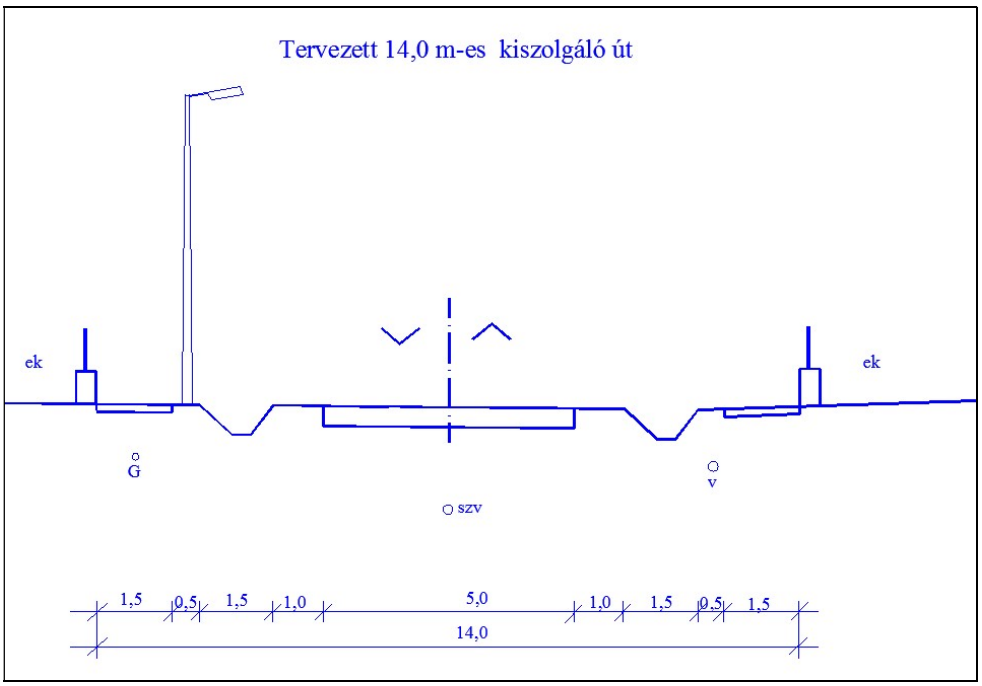
11. számú melléklet a 7/2022. (X.07.) önkormányzati rendelethez, Msz:Rp.I.113-14

Mintakeresztszelvények

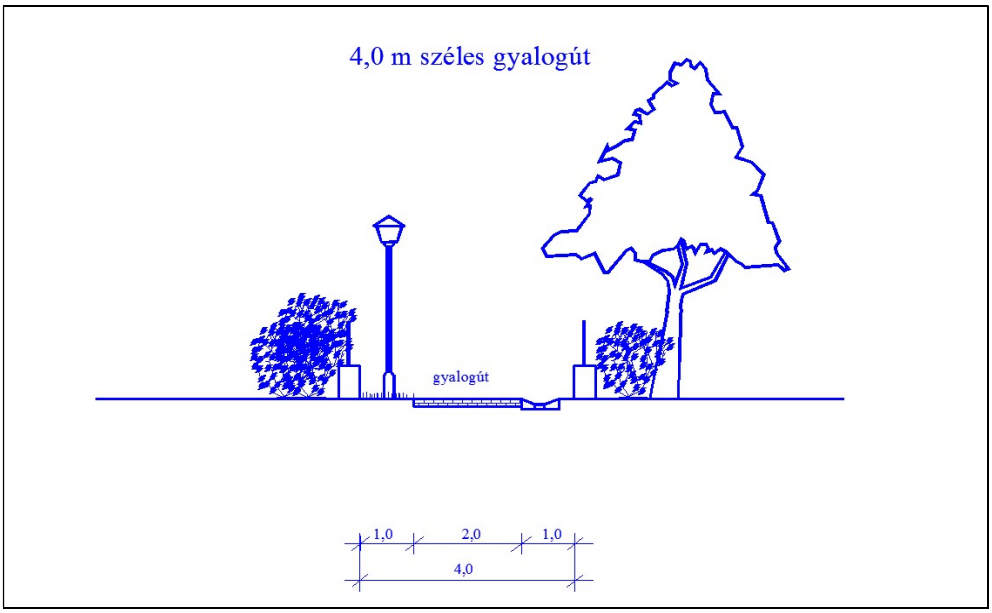




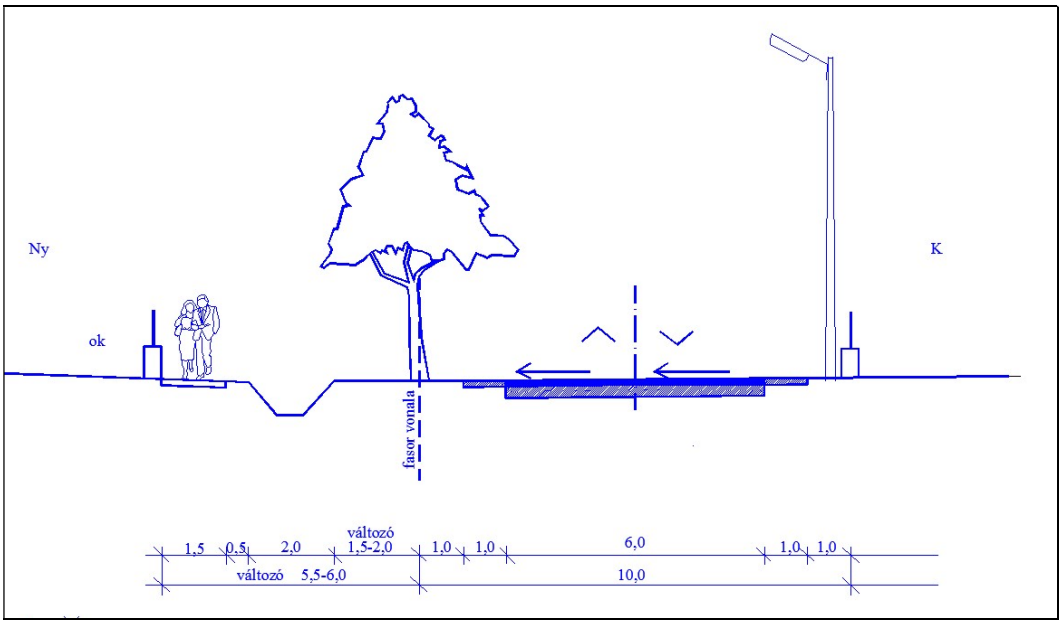
Kétoldali beépítésű, 16,0 méter széles lakóutca javasolt keresztmetszeti elrendezése



Kétoldali beépítésű, 14,0 méter széles lakóutca javasolt keresztmetszeti elrendezése



Tervezett gyalogút javasolt keresztmetszeti elrendezése



A Kinizsi utcai lakótelkek hátsó telekhatáránál húzódó lakóterületi kiszolgálóút javasolt keresztmetszeti elrendezése