

Sáska Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. ( ....) önkormányzati rendelete  
Sáska Község Helyi Építési Szabályzatáról

Sáska Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és 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 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezők valamint a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló Sáska Község Képviselő-testületének 4/2017.(V.25.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET

### Általános rendelkezések

#### 1. A rendelet hatálya

##### 1. §

- (1) Sáska Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Sáska Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 16/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete, valamint e rendelet betartásával kell.
- (2) E rendelet mellékletei
1. melléklet: Sáska Község Szabályozási Terve
  2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
  3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata

## II. FEJEZET

### Szabályozási elemek

#### 2. Kötelező szabályozási elemek

##### 2. §

- (1) A szabályozási terv vonalas szabályozási elemei:
- a) szabályozási vonal, szabályozási vonal meglévő határvonalon,
  - b) építési övezet, övezet határa, jele.
- (2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
- a) közlekedési célú közterület (országos mellékút és helyi gyűjtőút)
  - b) közlekedési célú közterület (kiszolgáló út)
  - c) zöldterület – közpark
  - d) védelmi célú erdőterület,

- e) rekreációs erdőterület,
- f) egyéb erdőterület,
- g) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- h) vízgazdálkodási terület
- i) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész

### **3. Más jogszabály által elrendelt korlátozó elemek**

#### **3. §**

- (1) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:
- a) nyilvántartott régészeti lelőhely,
  - b) helyi jelentőségű védett érték,
  - c) műemlék,
  - d) műemlék telke,
  - e) országos ökológiai hálózat
  - f) Natura 2000 terület
  - g) vízminőség-védelmi terület
- (2) Védőterületek, védősávok:
- a) közlekedési és közmű infrastruktúra elemek védősávja
  - b) honvédségi terület 1000 és 1500 méteres védőterülete

### **4. Javasolt szabályozási elemek**

#### **4. §**

- (1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
- a) javasolt telekhatár,
  - b) javasolt megszüntető jel
- (2) A javasolt szabályozási elemek nyomvonalától – a vonatkozó jogszabályok és e rendelet betartása mellett – rendeletmódosítás nélkül is el lehet térni.

### **5. Tájékoztató elemek**

#### **5. §**

- (1) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:
- a) földrészlet határ,
  - b) alrészlet határ,
  - c) épület,
  - d) szintvonal,
  - e) művelési ág, minőségi osztály,
  - f) helyrajzi szám,
  - g) tervezett kerékpárút

### **6. Védőterületek, védőtávolságok**

#### **6. §**

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadók.

- (2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység nemfolytatható.

### **III. FEJEZET**

#### **Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

##### **7. Általános rendelkezések**

###### **8. §**

- (1) Az egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozó telek esetében a beépítési paraméterek számításánál a beépítési feltételek meghatározásánál az övezeti határvonalat úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne.
- (2) A telekhatárra nem illeszkedő, azonos területfelhasználási egységbe tartozó övezetek között lévő övezethatárt, annak 10-10 m-es sávjában, telekhatárra illeszkedőnek kell tekinteni.
- (3) Terepszint alatti építmény csak az építési hely határain belül helyezhető el.

##### **9. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések**

###### **7. §**

- (1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:
  - a) Az előkert méretét:
    - aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni.
    - ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni.
    - ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter.
  - b) Az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési módnál az Lf-2 és Lf-3 jelű övezetben 3,0 méter, minden más övezetben OTÉK által előírt.
  - c) A hátsókert értéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, vagy 6,0 méter
- (2) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:
  - a) SZ: szabadon álló,
  - b) O: oldalhatáron álló
- (3) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

##### **10. Utakra vonatkozó rendelkezések**

###### **8. §**

- (1) Magánút Sáska közigazgatási területén bárhol kialakítható.
- (2) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 3 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 5 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(3) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

## **11. A telekalakítás általános szabálya**

### **9. §**

Lakóterületen az egyes telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevételével és un. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldalkert figyelembevételével. A hátsókert minimális mérete 4 méter. Ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter, akkor az épület 2 méter előkert elhagyásával telepíthető. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter.

### **10. §**

Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

### **11. §**

Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

## **12. A közművekre vonatkozó rendelkezések**

### **12. §**

Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

### **13. §**

A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

### **14. §**

Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

### **15. §**

Belterületen a közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni

### **16. §**

Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.

17. §

Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

18. §

Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

19. §

A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

20. §

300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

21. §

A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.

22. §

Belterületen a villamosenergia, valamint elektronikus hírközlési hálózat létesítése vagy meglévő rekonstrukciója során a földkábeles kialakítástól csak indokolt esetben lehet eltérni

23. §

Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

24. §

- (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (2) A középnomású gátvezeték tengelytől mért 4-4 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

25. §

A teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az egészséges ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

### 13. Gépjárműelhelyezés a település területén

26. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

27. §

- (1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.
- (2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

## **IV. FEJEZET**

### **Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények**

#### **14. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme**

##### **28. §**

- (1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.
- (4) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

#### **15. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

##### **29. §**

- (1) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m<sup>2</sup>-ére:
  - a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
  - b) legalább 40 db cserje, valamint
  - c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakarónövényzet telepítése megtörtént.

#### **16. Levegőtisztaság védelem**

##### **30. §**

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

##### **31. §**

A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

##### **32. §**

Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet- minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építés hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el

## **17. Zaj- és rezgésvédelem**

### **33. §**

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető

## **18. A föld védelme**

### **34. §**

A település területén feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

### **35. §**

Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasonosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

### **36. §**

A település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

### **37. §**

A telkek terepfelzíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.

### **38. §**

A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

### **39. §**

Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

### **40. §**

A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

## **19. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme**

### **41. §**

Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

### **42. §**

A védőidommal érintett területen be kell tartani a kijelölő határozatban foglalt követelményeket és előírásokat.

### **43. §**

A vízfolyások közelében talajjavításra szerves trágya és műtrágya helyett tőzeget vagy komposztot javasolt alkalmazni.

### **44. §**

A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

## **20. Árvízvédelem**

### **45. §**

Önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 méteres sávot szabadon kell hagyni. Ezen sávokon belül fákat sem lehet telepíteni.

## **21. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás**

### **46. §**

Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

### **47. §**

A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető

## **22. Egyéb környezetvédelmi követelmények**

### **48. §**

A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.

### **49. §**

A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 500 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.



## V. FEJEZET

### Egyes építményszíntípusokra vonatkozó sajátos követelmények

#### 23. Pávilon jellegű építmények

##### 50. §

(1) Pávilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.

(2) Pávilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

#### 24. Állattartás céljára szolgáló épületek

##### 51. §

Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

#### 25. Egyéb épületek, építmények

##### 52. §

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

##### 53. §

Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen max. 180 napig elhelyezett konténer).

##### 54. §

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

##### 55. §

Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó Sáska közigazgatási területén nem helyezhető el.

## VI. FEJEZET

### Övezeti előírások – beépítésre szánt területekre

#### 26. Beépítésre szánt területek

##### 56. §

(1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

##### 57. §

Ahol a szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalon kell elhelyezni.

## **27. Falusias lakóterületek (Lf)**

### **58. §**

(1) Lakóterületen:

- a) 700 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.
- b) 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.

(2) Lakóterületen a megengedett rendeltetési egységeket egy épülettömegben kell elhelyezni.

### **59. §**

Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető terület 50%-án helyezhető el.

## **28. Településközpont vegyes terület (Vt)**

### **60. §**

A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, vegyes rendeltetésű épületek, igazgatási-, iroda-, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató,- kulturális,- közösségi,- szórakoztató,- sport,- hitéleti,- nevelési,- oktatási,- egészségügyi,- szociális rendeltetésű épületek es ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

### **61. §**

A településközponti vegyes területen az építési hely a telek teljes területe.

## **29. Gazdasági területek (G)**

### **62. §**

A gazdasági terület a településen a sajátos építési használata szerint lehet:

- a) általános gazdasági terület (Gá)

### **63. §**

Gazdasági területen A beépítési paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

### **64. §**

Gazdasági területen az övezetekben előírt legnagyobb építménymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

65. §

A gazdasági területeken az építési hely a telek teljes területe

66. §

A gazdasági területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.

67. §

Általános gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

**30. Különleges terület (K)**

68. §

A különleges beépítésre szánt területek tagolása (az építési sajátosságai, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:

- a) Turisztikai terület (K-Tu)
- b) Idősek otthona terület (K-lo)

69. §

A beépítésre szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén

70. §

A beépítésre szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe

71. §

Különleges területen az övezetekben előírt legnagyobb építménymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a funkció megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 15 méteres magasságig.

72. §

Az idősek otthona terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban egészségügyi, szociális, rekreációs, közösségi, kulturális, hitéleti és lakó rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

73. §

A turisztikai terület több önálló rendeltetési egységet is magában foglaló, elsősorban turisztikai, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi, rekreációs és lakó rendeltetésű épületek és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

## VII. FEJEZET

### Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területekre

#### 31. Közlekedési területek (KÖ)

##### 74. §

A közlekedési területek tagolása a településen:

- a) országos mellékút és helyi gyűjtőút területe KÖu-1
- b) kiszolgáló út területe KÖu-2

##### 75. §

Új utak és utcák kialakításánál a közlekedési területen legalább egyoldali fasor helyét biztosítani kell.

#### 32. Közmű terület (Közm)

##### 76. §

A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

##### 77. §

A közműterületen, amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 0,5 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

#### 33. Zöldterületek (Z)

##### 78. §

A zöldterületek tagolása a településen:

- a) közpark (Kkp)

##### 79. §

Zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani

#### 34. Erdőterületek

##### 80. §

Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:

- a) védelmi célú erdő (Ev),
- b) rekreációs erdő (Er)
- c) egyéb erdő (Ee),

##### 81. §

A védelmi célú erdőben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, egyéb műtárgyak, kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

#### 35. Mezőgazdasági területek (M)

## 82. §

A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

## 83. §

Mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll –, elsődlegesen a művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

## 84. §

Mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m
- c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m

## 85. §

Mezőgazdasági területen a mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés nem haladhatja meg a területre maximáisan megengedett beépítettség mértékének 50%-át.

### **36. Vízgazdálkodási területek**

## 86. §

A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a vonatkozó jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni.

### **37. Különleges beépítésre nem szánt területek**

## 87. §

A különleges beépítésre nem szánt területek tagolása (az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően) a településen:

- c) Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb-B)
- d) Temető terület (Kb-T)
- e) Nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)
- f) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)

## 88. §

Különleges beépítésre nem szánt területen a fő rendeltetésnek megfelelő, a fő rendeltetéssel összefüggő, valamint azt kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

## 89. §

A beépítésre nem szánt különleges területeken az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén

90. §

A beépítésre nem szánt különleges területeken az építési hely a telek teljes területe

91. §

Különleges nyersanyag-kitermelés és különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület területen az övezetekben előírt legnagyobb építménymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a funkció megköveteli - a megengedett beépítettség 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 20 méteres magasságig.

**VIII. FEJEZET**

**38. Záró rendelkezések**

92. §

(1) Ez a rendelet a 2022 ..... lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Sáska Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2005.(XI.02.) önkormányzati rendelet.

polgármester

jegyző

A rendelet kihirdetve:

Sáska, 2022. ....

jegyző