

**Újtikos Község Képviselő-testületének
7/2006.(VI. 09.) számú rendelete,
a község igazgatási területére vonatkozó
Szabályozási Terveinek elfogadásáról,
és a Helyi Építési Szabályzat
megállapításáról**

(egységes szerkezetben a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelettel)

Újtikos Község Képviselő - Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. §. (1) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben és a 16. § (1) bekezdésében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

**I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1.§

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) ¹A rendelet hatálya Újtikos Község teljes igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, rendeltetést megváltoztatni, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a **T-2.1a, T-2.1b, T-2.2** rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §

A helyi településrendezési eszközök

A helyi településrendezési eszközök:

településfejlesztési koncepció,

településszerkezeti terv,

a Külterület és a Belterület Szabályozási Tervei *(a továbbiakban: a tervek)*,

és a Helyi Építési Szabályzat *(HÉSZ)*.

Rajzok:

Szerkezeti terv külterület T-1.1

Szabályozási terv külterület T-2.1a, T-2.1b

belterület T2.2

¹ A 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (3) bekezdése alapján hatályát veszítette a T-2.2. tervlap

a) saroktelkek két utcával határos hegyeire,

b) tömbfeltáró utak kialakítására irányuló szabályozási elemei.

Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

3. § A terv értelmezése

- (1)²
- (2)³
- (3) Tervtanácsai bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 1000 m² épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint minden olyan építmény, amely a különleges területen kerül elhelyezésre.
- (4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
- a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.

4. § Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak :

<i>a., a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik:</i>		<i>jele</i>
- lakóterület:	- kertvárosias	Lke
	- falusias	Lf
- vegyes terület:	- településközpont vegyes terület	Vt
- gazdasági terület:	- kereskedelmi és szolgáltató	Gksz
	- nem zavaró hatású ipari	Ge
	- mezőgazdasági (üzemi) gazdasági terület	Gm
- különleges terület:	- sportolási, szabadidős, turisztikai	Ki-sp
	- temetőterület	Ki-t
<i>b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik :</i>		
- közlekedési és közműterület		
elsőrendű közlekedési célú közterület		
- országos mellékút		KÖ-om
- települési gyűjtőút		KÖ-gy
másodrendű közlekedési célú közterületek		
- hagyományos kiszolgáló út		KÖ-k
- gyalogút		KÖ-gyal
- jelentősebb feltáró-kiszolgáló mezőgazdasági út		KÖ-mg
- vegyes forgalmú út (díszter)		KÖ-dt
elsőrendű nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z

² Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

³ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

- **erdőterület:** - védelmi (védő) **Ev**
- gazdasági **Eg**
- **mezőgazdasági terület:** - általános / védelemre tervezett területen / **Má-1**
- általános / nem védett területen / **Má-2**
/OTRT által erdőgazdálkodási
térsgébe sorolt/ **Máe**
- korlátozott használatú **Mkor**
- **Vízgazdálkodási terület:** - közcélú nyílt csatornák medre
és partja, vízmű kút és
vízgazdálkodási üzemi terület **V**

- (2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A terület-felhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldterület aránya * (%)
lakóterület	kertvárosias Lke	25	4,5	50
	falusias Lf	25	4,5	30
vegyes terület	Vt ₁	30	4,5-7,5	30
	településközpont vegyes terület Vt ₂	meglévő, nem módosítható	meglévő, nem módosítható	meglévő, nem módosítható
gazdasági terület	kereskedelmi – szolgáltató Gksz	35	4,5-7,5	30
	egyéb gazdasági Ge	30	4,5-7,5	30
	mezőgazdasági-üzemi Gm	25	4,5-7,5	30
különleges terület	sportolási célú K-sp	5	8,0 ³	50
	temető K-t	5	4,0	50

Megjegyzés:⁴

- (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

(3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább 6,0 m széles épület elhelyezhető.

(4) A telek beépítéskor figyelembe veendő része a telek első 60 métere a többi hátsókert.

(5)⁵

(6)⁶

(7)⁷

(8) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,5 méternél nagyobb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.

(9)⁸ .

(10) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.

(11)⁹

(12) Az elő- és oldalkertben a következő melléképítmények helyezhetők el:

(a) közműbe csatlakozási műtárgy

(b) közműpótló műtárgy

(c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

(d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)

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

(13) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(14)¹⁰

(15) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható, az ilyen meglévő telek nem tekinthető építési teleknek, csak akkor, ha szolgalmi jogot a közművezeték nyomvonalára már bejegyezték és az, szerzett jognak minősíthető.

(16) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének életől 6-6 m-es sávban, építmény nem helyezhető el, de a sáv a telekterületbe beszámítható.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. § A lakóterületek

(1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias (*Lf jelű*) lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
4. szálláshely szolgáltató épület
5. kézműipari építmény
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
7. sportépítmény

A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

2. mező- és erdőgazdálkodási (*üzemi*) építmény
8. üzemanyagtöltő

A kertvárosias (*Lke jelű*) lakóterületen elhelyezhető:

1. legfeljebb négylakásos lakóépület
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

A kertvárosias (*Lke jelű*) lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

1. legfeljebb hatlakásos lakóépület
2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
3. sportépítmény

A kertvárosias (*Lke jelű*) lakóterületen nem helyezhető el:

1. szálláshely szolgáltató épület- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével.
2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
3. önálló parkoló terület és garázs a 3.5t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
4. üzemanyagtöltő
5. ¹¹a terület rendeltetésszerű használatát zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és lakott telken meglévő lakóépület esetén és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.

(3) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépületről, vagy rendeltetési egységtől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az egyéb szabályok betartásával, ha elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet. Az épületek a két utca felől helyezhetők el és azok csak lakóépületek lehetnek.

¹¹ Módosította 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2017. december 23.napjától.

(4)¹²

- (5) Utcafronton lakóépület ≤ 5 m előkert esetén önálló garázsépítménnyel, még akkor nem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez, azzal össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének max. felét foglalja csak el és nem nagyobb, mint 2m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető. Előkertben garázslehajtó nem alakítható ki.
- (6) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 25 m telekrésze.
- (7) Garázslehajtó csak építési helyen belül és védett településszerkezeten kívüli területen létesíthető.

(8)¹³

(9)¹⁴

- (10) Védett településszerkezet területén az épületeket csak az oldalhatártól 1,0 m csurgó távolságra lehet elhelyezni, utcára merőleges nyeregtetővel. A meglévő épületek – *az építési helyen belül* – keresszszármnyal bővíthetők, annak szélessége azonban nem lehet több a meglévő épületnél.

7. § A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:
a.,- a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- A vegyes területen nem helyezhető el parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(3)¹⁵

- (4)¹⁶ A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

	alkalmazható	A telek
--	--------------	---------

¹² Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

¹³ Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23.napjától.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

¹⁶ Módosította a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2017. december 23.napjától.

sajátos építési használat	építési övezet jele (beépítési módja)	legkisebb			legnagyobb	
		szélessége (m)	területe (m ²)	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magassága (m)
település-központi vegyes	VT1	16	600	40	30	4,5-7,5
	VT2	K	K	80	10	K

Megjegyzés:

K = kialakult / a jelölt építési övezeti mutatóra, [Étv. 18.§ (2) szerinti eljárás keretében megállapítandó építési övezeti mutató]

- (5) A kialakult építménymagasság a védett épület szomszédos 1-1 telkein alkalmazandó, az illeszkedés érdekében, és az övezetre előírt max. építménymagasságtól max. 1,5 m-el, a magasabb épület irányába el lehet térni.
- (6) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet, illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.
- (7) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :
- a., - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és az építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával kell elhelyezni (a kialakult helyzet szerint), az övezeti előírások betartásával.
- b.,¹⁷
- c., - az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra, kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők az építési helyen belül.
- d.,¹⁸
- e., - A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- f., - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
- g., - védett településszerkezeten belül oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületeket az oldalhatártól csurgótávolságra (0.5-1.0) kell elhelyezni.

8. §

A gazdasági területek

- (1) A terv, gazdasági területe a sajátos használata szerint nem zavaró egyéb / kereskedelmi és szolgáltató / (Gksz) és nem zavaró ipari gazdasági (Ge) felhasználású, valamint mezőgazdasági-üzemi (Gm) lehet a terv szerinti térbeli rendben. Ipari és mezőgazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető.
- (2) A Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan 2017. december 23. napjától.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. december 23. napjától.

- (3) Az Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a településgazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális építmények.
- (4) Gksz és Ge övezetben a közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek				
			legkisebb			legnagyobb	
	beépítési mód	építési övezet jele	széles- sége (m)	terüle- te (m ²)	aktív zöld- terüle- te (%)	beépí- tettsége (%)	építmény magasság a (m)
Kereskedelmi- szolgáltató	SZ	Gksz	40	2.000	30	35	4,5-7,5
Nem zavaró ipari		Ge	50	2.000	30	30	4,5-7,5
Mezőgazdasági- üzemi		Gm	50	4000	30	25	4,5-7,5

Megjegyzés: SZ = szabadon álló

- (5) Az ipari gazdasági terület (Ge), a mezőgazdasági-üzemi terület és a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén.
- (6) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és az ipari és a mezőgazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken belül kell biztosítani. (és nem a zöldterületen)

9. §

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási-, és te- mető- területek, valamint településüzemeltetési / szennyvíztisztító / területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) ¹⁹
- (3) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépített- sége (%)	az épület legnagyobb építmény- magassága (m)	A telek legkisebb aktív zöldterülete %	A telek minimális területe m ²
Temető	Szabadon álló	K-t	5	4,0	50	K**
Sportolási, szabadidős célú		K-sp	5 ²⁰	8*	50	25.000

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése

²⁰ Módosította 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2017.2017. december 23. napjától.

Megjegyzés:

K= kialakult telekterület

* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, mint hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye , napozó, csúszda ...stb. építménye lehet 8 m max., egyébként 4,5 m.

** = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke bővíthető

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- (a) közmű becsatlakozási műtárgy
- (b) közműpótló műtárgy
- (c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- (e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- (m) kerti szabadlépcső (*tereplépcső*) és lejtő

(4) ²¹

(5) ²²

A beépítésre nem szánt területek

10. §

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik :
 - a, országos főút: - a 36. sz főút (K)
 - b, országos mellékutak : - a 36116. sz. út (tervezett elkerülő út) 22 m
 - c, gyűjtőutak - a volt 36116. sz. út (K)
 - d., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes forgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben. (K) illetve 12 m
 - e., jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak a: 12 m (ill. K)
 - f., kerékpárutak az országos mellékút mentén és a települési gyűjtőút kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül.

K = kialakult szélesség, mely növelhető, de nem csökkenthető

²¹ Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan:2017. december 23. napjától.

²² Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. december 23. napjától.

- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége ± 25 % határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).

(4) ²³

(5) ²⁴.

(6) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.

(7) ²⁵

11. § A zöldterületek

- (1) A terv zöldterületei és zöldfelületei a közparkok és a díszpark, területük közterület.
(2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó / helyezhető el, s a díszparkban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszóter stb” nem alakítható ki.

12. § Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-), valamint gazdasági erdők.
(2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
(3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni :
- Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
- az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket / az 0,5 %-os beépítettséggel, el lehet helyezni. 100000m²-nél kisebb területen építmény nem helyezhető el.
(4) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, illetőleg az építmény legalább: a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.

13. § A mezőgazdasági terület

²³ Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. december 23. napjától.

²⁴ Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. december 23. napjától.

²⁵ Hatályon kívül helyezte 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. december 23. napjától.

A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés, halászat és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás *(a továbbiakban: mezőgazdasági termelés)*, illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. A mezőgazdasági (Má-1, Má-2, Mko, Máe) övezetek területén tájgazdálkodási központok, birtokközpontok kizárólag csak a meglévő majorok és birtokközpontok területén belüli bővítéssel, azok területének növelése nélkül létesíthetők.

(1) Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:

-a.,²⁶ Má-1 jelű, általános *(védett, vagy védelemre tervezett korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület)* övezetében a növénytermelés csak természetes és szerves műtrágyázással végezhető. Az állattartás is csak a táji-természeti környezet védelme biztosításával folytatható.

-b., Má-2 jelű, általános mezőgazdasági *(nem védett, védelemre nem tervezett terület)* növénytermesztésre szolgáló övezetében jellemzően a többi mezőgazdasági övezetekbe nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

-c., Mko jelű *(korlátozott)* gyeplélelő-rét művelési ágú területek övezetében a környezet- és tájvédelmi, továbbá vízügyi és ökológiai okokból nem beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak. Az övezet területén elhelyezhetők:

1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik *(külön jogszabályok keretei között)*

2., a köztárgyak

3., a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

-d.,²⁷ Máe jelű, általános védett, vagy védelemre tervezett korlátozott funkciójú, *(az országos szerkezeti terv által erdőgazdálkodási térségbe sorolt mezőgazdasági terület)*. Az övezetben a növénytermelés csak természetes és szerves műtrágyázással végezhető. Az állattartás is csak a táji-természeti környezet védelme biztosításával folytatható.

(2) Az Má övezetekben :

a., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, de maximum 300 m²-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1.5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be. A lakóépület elhelyezését lehetővé tevő területen 1.5% beépíthetőséggel elhelyezhető a termékek közvetlen fogyasztását célzó vendéglátó és turizmus célját szolgáló szállás jellegű épület is. Szállásjellegű 7,5 m, vendéglátó és szolgáltató épület 8,5 m legnagyobb építménymagassággal.

b.²⁸, A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 15 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését az övezet szélső telkeinél elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.

²⁶ Módosította a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos: 2017. december 23. napjától.

²⁷ Módosította a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos: 2017. december 23. napjától.

²⁸ Módosította a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos: 2017. december 23. napjától.

- c, Épületet és építményt csak szabadon állóan lehet építeni legfeljebb 4,0 méter építménymagassággal. Termékfeldolgozó épület a technológiának megfelelően kivételesen magasabb is lehet, de max. 8,0 m.

d²⁹,

- (3) A terv mezőgazdasági területén birtokközpont céljára építési telek nem alakítható az Mkor és Mae övezet területén. Az Má övezetben csak az állattartás és az ehhez szükséges építmények, valamint lakóépületek engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.
- (4) A terv Má-1, Má-2 és Máe övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (*kialakítható*) a terv módosítása nélkül.

14. §

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védművei tartoznak.
- (2) ³⁰A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §

A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik : Nyugati oldalán az elkerülő út és a terv szerint települési gyűjtőúttá visszaminősülő 336116. sz. út közötti területen a 0197/3, 0201/3 hrsz-ú területeket és a 0171/11, 0171/10, 0171/9, 0171/8, 0197/4, 0201/5, 0201/6, 0201/7 hrsz-ú területek egy részét érintve nő a belterület. K-i oldalán a 432/38 hrsz-ú terület beépítésre szánt terület lesz, D-i oldalán a terv szerint kijelölt lakó és gazdasági területek belterületbe kerülnek, mely a 0172/6, 0172/7 hrsz-ú területeket és a 0172/8, 0172/5, 0171/4, 0171/12, 0171/13, 0171/17, és 0171/18 hrsz-ú területek egy részét érinti.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.
- (3) A külterület beépítésre szánt területei a 36. számú út mellett már meglévő gazdasági területekkel, majorokkal, a Hunyadi János utcától délre eső gazdasági területtel és a gyűjtőút D-i oldalán a terv szerinti mértékig bővül a beépítésre szánt terület.
- (4) A község teljes területe az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozik.
- (5) A régészeti területeken a KÖH által egyeztetett terv szerint és az egyéb vonatkozó előírások betartásával lehet építeni. A község igazgatási területén található régészeti területek:

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati Rendelet 8.§ (4) bekezdése. Hatálytalan: 2017. december 23. napjától.

³⁰ Módosította 22/2017. (XII.22.) Önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos: 2017. december 23.napjától.

- Tikos-domb
- Tikos-domb II.
- Tikos-domb III.
- Vaskapu I.
- Vaskapu II.
- Morgó-dűlő
- Király-ér partja
- Demeter kút
- Rakodókert

16. §

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 10. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 11. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével kell megvalósítani.

17. §

A környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a) a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj- illetve levegőszennyezési határértéket teljesítő tömegközlekedési eszköz üzemeltethető,
 - b) a terven kijelölt gépkocsi parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsonnába,
 - c) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban megállapított zónák szerinti - kén-dioxid vonatkozásában „F”, nitrogén-dioxid és szilárd (PM₁₀) vonatkozásában „C”, szén-monoxid vonatkozásában „D”, benzol vonatkozásában „E” zónacsoportba sorolt - határértékekhez tartozik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni a terv területén a “lakóterület laza falusias beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.
- (4) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „B” érzékeny terület, melynek az intézkedési szennyezettségi határértéke C2.
- (5) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és kötelezni a tulajdonost a kiépített csatornahálózatra való rákötésre.

- (6) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (7) A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a Hajdúböszörményi regionális hulladéklerakóban kell megsemmisíteni.
- (8) A fűrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését a tulajdonossal el kell végeztetni, és az előírásoknak meg nem felelő kutakat meg kell szüntetni.
- (9) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.
- (10) A régi szeméttelep rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 5 éven belül, az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani.
- (11) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
 - 1. övezet: csendigényes, zajérzékeny övezet nem kerül kijelölésre, ugyanis a temető mellett sport-szabadidős övezet alakul.
 - 2. övezet: Lf falusias és Lke kertvárosias beépítésű lakóövezetek; K-sp sportterület; Z közpark területe; V vízgazdálkodási terület.
 - 3. övezet: lakóterület vegyes beépítésű: VT településközpont vegyes terület.
 - 4. övezet: gazdasági terület: Ge, Gksz, Gm terület, valamint a külterület belterülettel határos 100 m-es sávja.
- (12) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (13) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.
- (14) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

18. §

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :
a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.
- (3) Az elővásárlási jog jogintézménye terheli a 280, 281 hrsz- ú telkeket a tervezett temető bővítés megvalósítása érdekében, valamint a 0172/6, 7 hrsz-ú telkek és a 0172/8 hrsz-ú terület egy részét a gazdasági tartalék terület valamint a 0172/5, 0171/4, 0171/12, 0171/13, 0171/18, 0171/17 hrsz-ú telkek a terven jelölt részét, a lakóterület bővítés megvalósítása érdekében.

Záró rendelkezések

19.§

A rendelet alkalmazása

- (1) A Újtikos község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2006. VI. 09-én lép hatályba.

- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

Újtikos, 2006. június

.....
polgármester

.....
jegyző