

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Farnos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 17-én 8:00 órai kezdettel tartott rendkívüli ülésén.

152/2024. (XII.17.) határozata

Településfejlesztési koncepcióról

153/2024. (XII.17.) határozat

Településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat

Farnos Község településszerkezeti tervéről

14/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet

Farnos község Helyi Építési Szabályzatáról

154/2024. (XII.17.) határozat

a szociális étkeztetés szolgáltatás szakmai programjáról

15/2024. (XII. 17.) önkormányzati rendelet

a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról és a fizetendő térítési díjakról szóló rendelet módosításáról

155/2024. (XII.17.) határozat

A Farnos belterület 959 helyrajzi számú ingatlanon található Magyar Telekom által üzemeltetett bázisállomásról

156/2024. (XII.17.) határozat

A Tápiómenti Területfejlesztési Társulás Társulási Megállapodása módosításáról

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Farnos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 17-én 8:00 órai kezdettel tartott rendkívüli ülésén.

Az ülés helye: Községháza Tanácskozó terme

Jelen vannak:
Horváth László polgármester
Kasza Tamás képviselő
Major László képviselő
Petkovicsné Tóth Sára képviselő
Szarvas Attila alpolgármester

Távollétét jelezte:
Cseh-Fehér Ágnes képviselő
Gál Zoltán képviselő

Tanácskozási joggal megjelent: Aliné dr. Kollár Katalin jegyző

Horváth László polgármester: Köszönti az ülésén megjelenteket. Megállapítja, hogy az ülés határozatképes. Jegyzőkönyvvezetőnek felkéri Varga Adrienn, jegyzőkönyv-hitelesítőnek Szarvas Attila alpolgármestert.

Kéri, aki egyetért a jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítő személyére tett javaslattal, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület a javaslatot 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül elfogadta.

Javasolja a meghívóban szereplő napirendi pontok elfogadását az alábbiak szerint:

Napirendi pontok:

Nyílt ülés keretében:

- 1./ A településrendezési eszközök felülvizsgálatának lezárása, HÉSZ elfogadása
Előadó: Horváth László polgármester
- 2./ A személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról és a fizetendő térítési díjakról szóló 11/2021. (XII. 16.) rendelt módosítása, módosított szakmai program elfogadása
Előadó: Horváth László polgármester
- 3./ A Magyar Telekom Nyrt. elektronikus hírközlési építményének ügye
Előadó: Horváth László polgármester
- 4./ A Tápiómenti Területfejlesztési Társulás társulási megállapodásának módosítása
Előadó: Horváth László polgármester

Zárt ülés keretében:

- 5./ A Vantage Towers Zrt. ajánlattétele ingatlannyilvántartásba bejegyzett építményi jog vonatkozásában
Előadó: Horváth László polgármester

Horváth László polgármester: Kéri, aki egyetért a napirendi pontokra tett javaslattal, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület a javaslatot 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül elfogadta.

Napirend:

1./ A településrendezési eszközök felülvizsgálatának lezárása, HÉSZ elfogadása

Előadó: Horváth László polgármester

Horváth László polgármester: Előljáróban annyit mondana, hogy a mostani percig nyitott volt még, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatának lezárása meg lesz, nem lesz, vagy mi lesz vele.

2019-óta húzódik már ennek a tárgyalása, sok pénz ki lett már fizetve. Az előző testületi ülésen is napirendi ponton lett volna már, de történtek olyan dolgok, ami miatt egy utolsó halasztást engedményeztek a kérésre. Abban egyeztek meg, hogy hétfő délutánig mindent megtesznek, hogy az új nyomvonallal jelenjen meg a térkép a vasútnál. Átadja a szót a jegyző asszonynak.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Problémaként merült fel, hogy nem került megfelelően átvezetésre az a Vasút sort érintő módosítás, hogy arrébb került az út pár méterrel. Nem érkezett semmilyen korrekciós javaslat, úgyhogy úgy gondolja, hogy nem sikerült olyan megoldást találni, amivel még a hatálybalépés előtt tudnak kezdeni valamit. Az a verzió fog élni, amiről már tájékoztatta őket, hogy az elfogadottat lehet majd módosítani, és akkor majd abban ezt korrigálják. Abban a tervben, amit kiküldtek az előző ülésre is, nem történt semmi változás, úgyhogy az szerint kell most elfogadni, mert ez van leegyeztetve.

Volt egy kis kavarodás, mert három körben ment a jelenleg hatályos HÉSZ módosítása a vasúti átjáróval kapcsolatosan, és valahogy mindenhol kimaradt ez a szösszenet, pedig a legutolsó módosítás már annak tudtával történt, hogy átkerült az útszakasz helye, tehát nem tudják, hogy hol csúszott el ez a dolog. A lényeg az, hogy ez most már így van, és így is marad, ameddig nem módosítják, de úgyis a januári ülésen majd el kell kezdeni a módosítását a most elfogadottnak, mert már azóta merültek fel olyan igények, amik már nem voltak átvezethetőek abban a szakaszában a felülvizsgálatnak, amikor még módosítani lehetett rajta, és majd oda valószínűleg az Építés és Közlekedési Minisztérium is be fog csatlakozni a kérelmezők sorába.

Horváth László polgármester: Ez a tervezés nagyon jó indulattal szó használható ide, hogy dinamikusan fejlődő volt, állandóan jöttek kérések, ezt most már abba kell hagyni, mert különböző okok miatt, hol a lakosság, hol valamilyen cég, hol bármilyen közületnek kell egy elfogadott HÉSZ-nek lenni, anélkül nem tud lépni, és ez fékez mindent, van, akinek 1,5-2 éve ígéretik, hogy most már tényleg lesz. Most már szerinte tényleg lesz, szavazzák meg.

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: Az lenne a kérdése, hogy ebben a HÉSZ-ben már változtak az övezetek beépíthetőségei, vagy az a januári lesz?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Igen változtak, a legkisebb kialakítható telek nagyságok is változtak, illetőleg a beépítési %-ok is. Az amelyik kérdéses, mert túlépítés történt, a megengedettnél, ott övezeti átsorolás szükséges az egész Templom utca környékén, ott nagyon kicsi telek vannak összességében, amik semminek nem felelnek meg, mert nagyon picike telek vannak ott, azokat szükséges átsorolni a központi vegyes övezetbe, ahol a legkisebb kialakítható

telek nagyság is kevesebb és a beépítési % is nagyobb. Ez megengedőbb olyan téren is, hogy meg lehet osztani olyan telkeket is, amelyek nem annyira nagyok. Erre nagyon sokan várnak is, ezért is szükséges ezt elfogadni.

Az pedig, hogy a településfejlesztési koncepció elavult, az azért van, mert ezt jóval korábban el kellett volna fogadni, akkor még helytálló volt, azóta rengeteg minden történt, a bölcsőde, park kialakult

Horváth László polgármester: Lesz egy főépítésze a településnek, ami kötelező. Végig járták vele a falut, és az első reakciói tetszettek. Feltételezi, hogy szigorúbbak lesznek az építkezések, hogy ha lesz egy főépítész, és nem esetenként lesz megbízva, mint Rada István volt, aki sajnos elhunyt. Lesz egy általány, 50.000 Ft lesz havonta.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Amikor nagyobb horderejű feladat lesz, arra külön megállapodás lesz vele kötve. Minden héten 3 órát fog jönni.

Szarvas Attila alpolgármester: Ez kötelező?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Igen.

Kasza Tamás képviselő: Ki lesz a főépítész?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Sturm Enikő, Nagykátán is ő a főépítész, onnan ismerték meg, és egy-két helyen még a környéken ő a főépítész.

Major László képviselő: A hivatalban van valaki, aki az építésszettel, falufejlesztéssel, a falu arculatával foglalkozik?

Horváth László polgármester: A Képviselő-testület.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Nincs, a Képviselő-testület és a polgármester. Az építéshatóság megszűnt a települési önkormányzatoknál 2008-ban. Amikor a Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatban kérdés van, azt ő szokta megválaszolni.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: 3 szavazásra lesz szükség, a településfejlesztési koncepcióról, a településszerkezeti tervről, és a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletről.

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a településfejlesztési koncepciót, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
152/2024. (XII.17.) határozata
Településfejlesztési koncepcióról**

Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testülete Farmos Község Településfejlesztési Koncepcióját elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Horváth László polgármester, Aliné dr. Kollár Katalin jegyző

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a településszerkezeti tervet, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT

Farmos Község Önkormányzatának 153/2024. (XII.17.) Határozata Farmos Község településszerkezeti tervéről

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§. (1) bek. 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – jóváhagyja a TSZT jelű (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Farmos Község teljes közigazgatási területére kiterjed.
2. A biológiai aktivitásérték egyenlege:
A település számított Biológiai aktivitásértéke: 21729,228
A műleírásban kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg pozitív: +801,909, a törvényi előírásnak megfelel.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.
4. A Pest vármegye Területrendezési Terv Szerkezeti Terve, és a 2024. évi Településszerkezeti terv területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2025. év január hó 16. nap. (megállapításuktól számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletet, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi rendeletet alkotta:

**Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 17.)
önkormányzati rendelete**

Farmos község Helyi Építési Szabályzatáról

Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és Farmos Község településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló szabályzata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

Általános rendelkezések

1. § [A rendelet hatálya]

A rendelet hatálya Farmos Község közigazgatási területére terjed ki.

2. § [Értelmező rendelkezések]

A rendelet alkalmazásában:

1. **Melléképület:** a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (például tároló, mosókonyha, szárító, nyári konyha) magába foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.
2. **Toronyszerű építmény:** olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.
3. **Védőzöld:** a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
4. **Zavaró hatású tevékenység:** A falusias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
5. **Beépítési mód; épületmagasság; elő- oldal- és hátsókert** a *beépítésre nem szánt területek övezeteiben*: tartalmuk megegyezik az építési övezetekre magasabbrendű jogszabályban meghatározott azonos elnevezésű fogalmak tartalmával.
6. **Fekvőtelek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek vagy azon építési telek, amely homlokvonalára a telek hosszabbik oldala.

7. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A telken álló épület legnagyobb kiterjedésű pinceszintjének és önálló terepszint alatti építményének vízszintes vetületben mért területi összege és a telek területének hányadosa.

3. § [Szabályozási tervlap]

(1) A Helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) mellékletét képezik az 1. melléklet szerinti SZT-A, és a 2. melléklet szerinti SZT-B jelű Szabályozási tervlapok,

(2) A szabályozás alapelemei:

- a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,

(3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
- b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- c) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása
- d) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet lehatárolása.

(4) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:

- a) Kötelező szabályozási elemek:
 - aa) közigazgatási határ
 - ab) belterületi határ
 - ac) szabályozási vonal
 - ad) övezethatár
 - ae) beépítésre szánt terület határa
 - af) építési övezet, övezet jele
 - ag) védőterület határa
 - ah) ökológiai hálózat övezeteinek határa
 - ai) tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet határa
- b) Irányadó szabályozási elemek: kerékpárút.

4. § [Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata]

A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. § [Régészeti lelőhelyek védelme]

(1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. és 2. sz. melléklete tartalmazza.

(2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

(3) A régészeti lelőhelyeket a 3. melléklet tartalmazza.

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § [A természeti értékvédelem általános előírásai]

Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj történetileg kialakult szerkezetéhez, használatához és hagyományaihoz is igazodjon.

7. § [Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú ökológiai értékű területek előírásai]

(1) Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé a törvényben meghatározott Országos ökológiai hálózat magterületi, ökológiai folyosó és pufferterületi övezethez sorolt területei tartoznak.

(2) Az Országos ökológiai hálózat területeire vonatkozó előírásokat külön jogszabály határozza meg.

8. § [A tájképvédelmi övezet területeire vonatkozó helyi előírások]

(1) A teljes közigazgatási területen szükséges az általános tájvédelem külön jogszabályban meghatározott előírásainak és eszközeinek, valamint külön rendeletben meghatározott településképvédelmi eszközök alkalmazása.

(2) A tájképvédelmi területekre vonatkozó országos előírásokkal összhangban szükséges:

- a) az övezet által érintett területeken a bányanyitás kizárása, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatoknak a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával való elhelyezése és kialakítása;
- b) valamennyi tájképvédelmi területen a jelenlegi kialakult beépítettségi intenzitás növelésének, a beépítésre nem szánt tájképvédelmi területek beépítésre szánt területi átszámításának kerülése;
- c) a természetvédelmi kijelöléssel, valamint ökológiai hálózati kijelöléssel átfedésben levő területeken a tájvédelmi szempontoknak is megfelelő természetvédelmi és ökológiai előírások alkalmazása;
- d) a fenti átfedéssel (átfedésekkel) nem rendelkező tájképvédelmi területeken az általános tájvédelem külön jogszabályban meghatározott előírásainak és eszközeinek, valamint külön szakaszban meghatározott településképvédelmi eszközök alkalmazása.

(3) A tájképvédelmi övezet területein kívül az általános tájvédelem külön jogszabályban meghatározott előírásait és eszközeit, valamint a külön rendeletben meghatározott településképvédelmi eszközöket kell alkalmazni.

(4) Tájképvédelmi területeken épület valamint alapozással rendelkező egyéb építmény legmagasabb pontja nem emelkedhet ki a környező táj sziluettjéből.

(5) A külterületi utak, birtokhatárok mentén fasorok, védőzölldsávok telepítése szükséges, valamint a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

Környezetvédelmi előírások

9. § [Földvédelem]

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
- b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
- c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

10. § [Vizek védelmének általános előírásai]

(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem megengedett. Belterületeken a szennyvíz csak közcsontrába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcsontrába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető

(4) A sekély mélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 10 m; melléképülettől 5 m; istállótól 15 m az α -s réteget beszűrő szomszédos kúttól 20 m.

11. § [Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai]

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést az önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően kell végezni.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. § [Telekalakítás]

(1) A község beépítésre szánt területein nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve ha a kialakult tömb valamely meglévő telkének közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.

(2) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

Közművek előírásai

13. § [Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások]

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni.
- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy az utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt felszín közeli csapadékcatorna építésével kell megoldani.
- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterületen és a beépítésre szánt területeken együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik:
 - aa) az energia ellátás,
 - ab) az ivóvíz ellátás,
 - ac) a szennyvízelvezetés és tisztítás,
 - ad) és a közterületi csapadékvíz-elvezetés.
 - b) A külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken az alábbiak közül három biztosítható közüzemi vagy saját közműpótló eszközzel:
 - ba) a villamos-energia ellátás,
 - bb) az ivóvízellátás,
 - bc) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban.
- (7) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként létesíthető korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

14. § [Vízellátás]

A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

15. § [Csatornázás]

(1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

- a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem megengedett.
- b) A nyílt árkokba való szennyvíz kivezetéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A település csatornázásra kerülő utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsontrára való rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
- d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.

(2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontrára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt területfelhasználású területek kialakítása illetve rekonstrukciója esetén
- c) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő utak - kivétel a Vt területfelhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.

(4) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.

(5) Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályokat el kell távolítani.

(6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(7) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

(8) A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 6-6 m illetve 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen, a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

16. § [Földgázellátás]

(1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezetékek esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.

(2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

17. § [Villamosenergia ellátás]

Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése megengedett.

Az építés általános szabályai

18. § [Általános építési előírások]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A már beépült területek környezetében újonnan beépítésre kerülő telkeknél az előkert mérete és az előkerti építési vonal a kialakult állapotnak megfelelő, amennyiben az övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek.

(3) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

Katasztrófavédelem

19. § [Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei]

A település külön előírásban meghatározott katasztrófavédelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

Lakóterületek övezeteinek (Lf) általános és részletes előírásai

20. § [A lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai]

- (1) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az övezeti előírások betarthatók.
- (2) A telekalakítás szabályai:
- a) Az új beépítésre szánt területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 14 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 20 méter lehet.
 - b) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
- (3) Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,8 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve, ha a telken meglévő épület, illetve a környezetben kialakult beépítéseknél az építési vonal a telekhatáron van.
- (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy
 - b) Az alábbi létesítmények az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
 - ba) közműpótló műtárgy
 - bb) hulladéktartály-tároló
 - bc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
 - c) Az a) és b) pontokban nem szereplő építmény csak a szomszédos ingatlan beépítését nem korlátozó módon helyezhető el.

21. § [Lf-1 övezet részletes előírásai]

- (1) **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
 - b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 500
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakóépület lehet két lakással,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - d) igazgatási, iroda rendeltetést,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és
 - g) sport rendeltetést

tartalmazhat.

22. § [Lf-2 övezet részletes előírásai]

(1) **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) Legkisebb beépíthető telekterület (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület lehet két lakással,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - d) igazgatási, iroda rendeltetést,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és
 - g) sport rendeltetést
- tartalmazhat.

23. § [Lf-3 övezet részletes előírásai]

(1) **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést,
 - d) igazgatási, iroda rendeltetést,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést és
 - g) sport rendeltetést
- tartalmazhat.

24. § [Lf-4 övezet részletes előírásai]

(1) **Lf-4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 2000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 20
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 20
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) A közműellátás mértéke: részleges

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazhat.

A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános és részletes előírásai

25. § [Általános előírások]

(1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási vagy -pótló műtárgy
- b) kirakatszekrény,
- c) kerti építmények,
- d) hulladéktartály-tároló
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

26. § [Vt-1 övezet részletes előírásai]

(1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 500
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület lehet egy lakással,
 - b) igazgatási, iroda
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

27. § [Vt-2 övezet részletes előírásai]

(1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 750
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 50
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a következők:

- a) lakóépület lehet egy lakással,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.

A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános és részletes előírásai

28. § [Általános előírások]

(1) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(2) A Gip építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.

(3) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(4) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy
- b) hulladéktartály-tároló
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A gazdasági építési övezetekben megadott legnagyobb épületmagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez technológiai okból szükséges létesítmények, toronyszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a toronyszerű építmény magassága – antennatartó torony kivételével – legfeljebb a megengedett épületmagasság négyszerese lehet.

(6) Az építési övezetek területén a lakó-, vegyes területek felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes védőzöldsáv alakítandó ki.

29. § [Gksz-1 övezet részletes előírásai]

A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 1500
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

30. § [Gksz-2 övezet részletes előírásai]

A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

31. § [Gksz-3 övezet részletes előírásai]

A **Gksz-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

32. § [Gksz-4 övezet részletes előírásai]

A **Gksz-4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

33. § [Gip-1 övezet részletes előírásai]

A **Gip-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
- h) A közműellátás mértéke: teljes

Különleges területek (K) építési övezetek általános és részletes előírásai

34. § [Általános előírások]

(1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp), a temető (Kt), a szállás (Ksz) és a mezőgazdasági üzemi területek (Kmű) tartoznak.

(2) Az építési övezetek területén az előkert nagysága 5 méter.

35. § [Ksp övezet részletes előírásai]

(1) A **Ksp** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 15000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- g) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátóépület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási létesítmények).

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- d) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

36. § [Kt övezet részletes előírásai]

(1) A **Kt** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 10000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10
- d) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5

- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság templom és temetőkápolna esetén (m) 10,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
- b) hulladéktartály, -tároló,
- c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- d) kerti építmény a tűzrakóhely, játszó- és sportszerek kivételével,
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop, kegyeleti műtárgy (szobor, kereszt, emlékoszlop, plasztika).

37. § [Ksz övezet részletes előírásai]

(1) A **Ksz** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 4000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 9,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- g) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szállás és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények, valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és -pótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezet területén a gazdasági övezettel határos telekhatárok mentén többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, melynek legkisebb szélessége 5 m.

38. § [Kmű-1 övezet részletes előírásai]

(1) A **Kmű-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- g) A közműellátás mértéke: részleges

(2) Az építési övezetben a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, állattenyésztési és termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, szolgálati lakás, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései, valamint zöldfelületek helyezhetők el.

(3) Szakosított állattartó telep telken belüli védőtávolsága 25 m, amely a telken belül, minden telekhatár mellett közvetlenül biztosítandó. A védőzöldsávot többszintű erdősávként kell kialakítani.

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
- b) hulladéktartály-tároló
- c) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- d) állatól, állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

39. § [Kmü-2 övezet részletes előírásai]

(1) A **Kmü-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadonálló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- g) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései, valamint zöldfelületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben kialakítható mezőgazdasági-üzemi telephely telkén belül, minden telekhatár mellett közvetlenül biztosítandó 5 m szélességű védőzöldsáv.

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
- b) hulladéktartály-tároló
- c) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- d) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) legfeljebb 6 m magas építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési területek általános előírásai

40. § [Általános előírások]

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) területek és a vasúti területek (KÖk) a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közlekedési övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, vagy növényzet telepíthető.

(4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el, kivétel ez alól az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek területe.

(5) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:

- a) Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
- b) 10-nél 8-nál kevesebb telek megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 8 m.

(6) Az épületek normatívák szerinti parkoló igényét az OTÉK előírásai szerint telken belül kell kialakítani.

41. § [Köu övezet részletes előírásai]

(1) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

(2) **Köu** jelű övezet előírásai:

- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

42. § [Kök övezet részletes előírásai]

(1) **Kök** jelű övezet előírásai:

- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

(2) A vasutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

A hírközlési terület övezete

43. § [Hk övezet részletes előírásai]

(1) A **Hk** jelű hírközlési terület övezetének paraméterei:

- a) Legkisebb kialakítható telekméret (m²) 5000
- b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 53
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 75

(2) Az övezet a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló építmény helyezhető el.

Zöldterületek általános előírásai

44. § [Általános előírások]

(1) A zöldterületeken a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter), a terület fenntartásához szükséges épület valamint emlékmű, köztéri szobor, szökőkút, kerti medence is helyezhető el, amennyiben ezt a részletes övezeti előírások nem korlátozzák.

(2) A zöldterületek zöldfelületi fedettségét legalább 75%-ban biztosítani kell.

(3) A zöldterületek, kiterjedésük függvényében közparki (Zkk) és közparki (Zkp) övezetekbe soroltak.

45. § [Zkk, közparki övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet paraméterei:

- a) Legkisebb beépíthető telekméret 3.000 m²
- b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 3,0
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 75

(2) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevésbé érzékeny felületein alakítható ki.

(3) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter), valamint a terület fenntartásához szükséges épület és a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor, díszkút is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hőleadéktartálytár; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; a 6 m-es magasságot meg nem haladó, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

A zöldterületek Zkp jelű, közparki zöldterületi övezete

46. § [Zkp, közparki zöldterületi övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet paraméterei:

- a) Legkisebb beépíthető telekméret 10.000 m²
- b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 80

(2) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevésbé érzékeny felületein alakítható ki.

(3) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai folyosóhoz nem tartozó, valamint azzal közvetlenül nem határos részén helyezhető el. Az ökológiai folyosóhoz tartozó részek természetközeli zöldfelületként tartandók fenn, illetve alakíthatók ki.

(4) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter), valamint a terület fenntartásához szükséges épület és a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor, díszkút is elhelyezhető.

(5) Az övezet telkein a minimum 80%-nyi zöldfelület legalább 60%-a fásított területként alakítandó ki.

(6) A melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hőleadéktartálytáró; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; a 6 m-es magasságot meg nem haladó, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

47. § [Zkp-tk, természetközeli-közparki övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet paraméterei:

- a) Legkisebb beépíthető telekméret 30.000 m²
- b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 1,0
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 3,5
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 85

(2) A közparkban létesíthető épület, építmény és szilárd burkolat a terület ökológiai szempontból legkevesbé érzékeny felületein alakítható ki.

(3) Az övezet természetközeli állapotban fennmaradt felszíne és növényzete megtartandó a közpark kialakítása során.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; kerti faépítmény és terepszint feletti faburkolatú járda (öko-ösvény) helyezhető el.

Az erdőövezetek általános előírásai

48. § [Általános előírások]

(1) Az erdő övezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) Az erdő övezetekben kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, építmény.

(3) Az övezetekben kerítés csak természet- és vadvédelmi vagy közbiztonsági céllal létesíthető, az erdészeti hatóság engedélye alapján. Épület a gazdasági célú övezetben építhető, jelen szabályzat előírásainak megfelelően.

49. § [Ev, védelmi erdő övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet telkei nem építhetők be.

(2) Kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi és környezetvédelmi) építmények elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az ingatlan legfeljebb 0,01%-án.

50. § [Ee, egyéb erdő övezet részletes előírásai]

(1) Az övezetben beépíthető legkisebb telek és az erdő rendeltetésének megfelelő beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 100.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 0,5
- c) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 95
- d) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,0

(2) Az övezetben az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás gazdasági építményei helyezhetők el. A beépítési előírásoknak megfelelően a gazdasági és védelmi funkciók ellátásához szükséges erdészház és turisztikai funkció is építhető.

(3) A melléképítmények közül közműcsatlakozási és -pótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; fűnyedék- és gáztároló; építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez technológiai, használati okokból szükséges építmények (magasles) legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

51. § [Általános Előírások]

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész indokolt esetben legfeljebb 0,8 m magasságban vezetett kífeszültségű elektromos vezetékekkel („villanypásztor”) keríthető le.

(4) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el.

(5) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágba nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

52. § [Má, általános mezőgazdasági (a gazdálkodást szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek) övezet részletes előírásai]

(1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi előírások tartalmazzák.

- a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²) 50.000
- b) A birtoktest összterülete alapján alkalmazható beépíthetőségi maximum (%) 1,0
- c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m²) 10.000
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 55
- e) A birtoktest részét nem képező legkisebb beépíthető önálló telek területe (m²) 10.000
- f) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 0,5
- g) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 75
- h) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, valamint a beépítési előírásoknak megfelelően a birtokközpont telkén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó egyéb épület is létesíthető.

(3) A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető.

(4) A birtoktest képzés esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(5) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 250 m-re kell lennie a szerkezeti terven ábrázolt belterületi határtól.

(6) Birtoktest és birtokközpont részét nem képező telken, ha területe legalább 10.000 m², a megengedett beépítés legfeljebb 3%.

(7) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (silók) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(8) Az övezetben épület, építmény (kerítés kivételével) csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 12 m mélységű elő- és hátsókertet, a szomszédos telekhatártól pedig minimum 10 méter oldalkertet kell biztosítani.

(9) Az övezetben a melléképítmények közül közműcsatlakozási és -pótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény; kerti építmény; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

53. § [Az Má-Tk és Má-t jelű jelű védett mezőgazdasági övezetek (ökológiailag érzékeny területen lévő általános mezőgazdasági területek) részletes előírásai]

(1) A természet- és tájvédelmi területek mezőgazdasági övezeteit a védett természeti területek és a védetté nem nyilvánított természeti területek alkotják. A védett természeti területek külön országos vagy helyi rendelettel védetté nyilvánított területek: tájvédelmi körzethez tartozó és Natura2000 területek, helyi védettségű természetvédelmi területek, a természetvédelemtől

szőlő törvény ereje által („ex lege”) védett természeti területek, továbbá az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek.

(2) Az övezetekre vonatkozó általános előírások:

- a) az övezetekben új épület csak a táj- és természetvédelem érdekében és a terület természeti állapotának fenntartása, a táj gondozása érdekében építhető, egyéb épület nem építhető.
- b) a meglévő épületek a szintterület növelése nélkül felújíthatók, amennyiben funkciójuk a terület táj- és természetvédelmi rendeltetését nem zavarja,
- c) toronyszerű építmény – kilátó kivételével – nem létesíthető,
- d) az övezetekben az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
- e) az övezetekben beépíthető telekminimumot el nem érő területeken új épület nem létesíthető, a meglévők a szintterület növelése nélkül helyben felújíthatók.
- f) Az övezetekben szint alatti építmények, valamint távközlési magasépítmény, adótorony nem létesíthető.

(3) A Tápió – Hajta Vidéke Tájvédelmi Körzethez (TK) tartozó területek felhasználási és beépítési előírásait a TK Kezelési Terve rögzíti, ezek mellett a (2) bekezdés előírásai is betartandók.

(4) A TK területén levő Má-Tk mezőgazdasági övezetben csak a 10 ha-t meghaladó területek építhetők be legfeljebb 0,1 %-ban, az ennél kisebb területeken épület és építmény nem helyezhető el.

(5) A védett övezetek területén 10.000 m²-nél kisebb telkek nem alakíthatók ki, az azonos övezetbe tartozó telkek összevonhatók.

54. § [Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet (szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete) részletes előírásai]

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 1.500
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 4,0

(2) Az övezet a szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben telkenként egy gazdasági épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m² alapterületű pince.

(3) A kialakítható és beépíthető új telek minimális szélessége 14 m.

(4) Az épületeket a telek határától legalább 3,0 m távolság biztosításával lehet elhelyezni.

(5) Az 1500 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelés (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.

(6) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
- b) kerti építmények,
- c) hulladéktároló
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

55. § [Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet részletes előírásai]

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 3000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- c) Legnagyobb épületmagasság (m) 4,0

(2) Az övezet a szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben telkenként egy gazdasági épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 100 m² alapterületű pince.

(3) A kialakítható és beépíthető új telek minimális szélessége 16 m.

(4) Az épületeket a telek határától legalább 3,0 m távolság biztosításával lehet elhelyezni.

(5) A 3000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelés (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.

(6) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- a) közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
- b) kerti építmények,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

A V jelű vízgazdálkodási területek övezete

56. § [Előírások]

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder- és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A parttól számított 6-6 m illetve 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen, a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

A Kb jelű különleges beépítésre nem szánt területek

57. § [Övezetek általános előírásai]

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetek közé tartoznak a közmű területek és a megújuló energia hasznosítás övezete tartoznak.

(2) Az övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

58. § [A Kb-Km jelű közműterület övezet részletes előírásai]

(1) Az övezet főbb építési paraméterei:

- a) A kialakítható legkisebb telekméret (m²) 4.000
- b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10
- c) A legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30
- d) A burkolatok legmagasabb aránya (%) 10
- e) Legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

(2) Az övezetben a vízellátást szolgáló építmények (tározó, gépház), valamint a terület fenntartásához és használatához szükséges épület helyezhető el.

59. § [A Kb-Me jelű megújuló energia hasznosítás övezete részletes előírásai]

(1) A **Kb-Me** jelű övezet előírásai:

- a) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 15.000
- b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 3
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5

(2) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgyai építhetők és tarthatók fenn.

(3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:

- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló
- c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,
- e) az alternatív energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, szélturbina, geotermikus energiahasznosító létesítmények).

IV. Fejezet Záró rendelkezések

60. § [Hatályba lépés]

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

61. § [Záró rendelkezések]

(1) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Helyi építési Szabályzatról szóló 6/2007. (IV. 17.) önkormányzati rendelet.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni a településkép védelméről szóló rendelettel.

Farmos, 2024. december 17.

Horváth László
polgármester

Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

Napirend:

2./ A személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról és a fizetendő térítési díjakról szóló 11/2021. (XII. 16.) rendelt módosítása, módosított szakmai program elfogadása

Előadó: Horváth László polgármester

Horváth László polgármester: Mint már tájékoztatták a testületet, volt itt egy ellenőrzés, és az ellenőrzés kapcsán merültek fel olyan változtatási szükségességek, amiket időközben már próbáltak orvosolni, főként a szociális étkeztetés volt, ami neuralgikus volt. A kiküldött anyagban minden szerepel.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Azt szeretné mondani, hogy a testület elfogadta az előző szakmai programot, amit nagy hirtelenséggel kellett csinálni, mert 8 napon belül meg kellett küldeni az orvosolt hiányokat a hatósági ellenőrzéshez, azt lezárták, ott rendben vannak, viszont el kellett indítani a szociális étkeztetésnek a működési engedélyeztetését, már a végénél járnak, és onnan hívták fel a kormányhivataltól, hogy pár dolgot kérnek javítani a szakmai programban, ez most megtörtént. Módosítani kell megint a rendeletet, mert mivel a személyes átvételt a főzőkonyhán nem biztosítják, ezért azt ki kell venni a rendeletből. Kérdezte, hogy nem lehetne benne tartani, mert később akár fogják, de azt mondták, hogy akkor majd beleteszik újra. Ezeket a hiányosságokat meg is küldi nekik, és akkor, ha minden igaz, januártól a szociális étkeztetés is a palettájukon lesz teljesen hivatalosan, eddig is rajta volt, csak nem tudták, hogy a működési engedély kellett volna ehhez is külön.

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: Eddig is ők szállították ki?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Igen, csak nem a szociális étkeztetés keretében volt, mert még senki nem igényelt még ilyet. Az volt a szerencsénk, hogy még senki nem akart igényelni, rendeletben, mindenhol benne van, de senki nem élt vele. A vállalkozó a Stenzl-House Kft. egyébként is főz, nem csak intézmények számára, hanem a lakosság számára is, és egyébként is szállít házhoz több felé Farnoson is ebédet, és neki is így jobb, hogy ha azt is kihordja. Kiporciózzák eldobható edénybe, mert ha ételeseket hoznak visznek, az nem annyira higiénikus.

Horváth László polgármester: Ez a legjobb módszer szerinte, de nagyon nem kell reklámozni, mert pénzbe kerül.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: A kapacitás volt még, amit kifejezetten bele kellett írni, és azt javasolták, hogy kezdetnek írjanak bele 10 főt, és majd módosítják, hogy mennyi az igény.

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: Azóta nem jelezte senki, hogy igény lenne rá?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Nem, de majd fel kell venni a kapcsolatot a családsegítővel, a házi orvosokkal, a gondozókkal, hogy ahol látják ennek a szükségességét, ott tudják javasolni.

Horváth László polgármester: Most még az elején vannak, nem kellene a fentet megcélozni, hanem letről induljanak felfelé.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: A kormányhivataltól is azt mondták, hogy ne lőjenek be 50-et, inkább kezdjenek 10-zel, és az bármikor módosítható. A maximum, amit kérhetnek az egyszeri étkezésért 850 Ft, viszont az önkormányzatnak jóval többbe kerül, majdnem a duplájába, de ez minden szociális jellegű szolgáltatásnál így van.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a szakmai programot, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

**Farmos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
154/2024. (XII.17.) határozata
a szociális étkeztetés szolgáltatás szakmai programjáról**

Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elfogadja a szociális étkeztetés szolgáltatás előterjesztés mellékletét képező szakmai programját.

Határidő: azonnal

Felelős: Horváth László polgármester, Aliné dr. Kollár Katalin jegyző

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a rendelet tervezetét, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi rendeletet alkotta:

**Farmos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2024. (XII. 17.)
önkormányzati rendelete**

**a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról és a fizetendő térítési díjakról szóló
rendelet módosításáról**

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 1. §-ában, 56. § (1) bekezdésében, 58./B.§ (2) bekezdésében, 132. § (4) bekezdésének d) pontjában, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. §-ának 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

A személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról és a fizetendő térítési díjakról szóló 11/2021. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 4. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az étkeztetést az étel vállalkozó általi házhozszállításával biztosítja az önkormányzat.”

2. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2024. december 18-án lép hatályba, és 2024. december 19-én hatályát veszti.

(2) Az 1. § 2024. december 19-én lép hatályba.

Farmos, 2024. december 17.

Horváth László
polgármester

Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző

Napirend:

3./ A Magyar Telekom Nyrt. elektronikus hírközlési építményének ügye

Előadó: Horváth László polgármester

Horváth László polgármester: Felhívták a Magyar Telekom Nyrt-től, hogy nyilatkozza le, hogy továbbra is ingyenesen használhassák a területet. Hivatkoztak arra is, hogy általában ingyenesen, meg törvény szerint, stb. stb. Akkor őt gyakorlatilag megetették a telefonban, hogy ingyen volt. Közben kiderült, hogy volt egy szerződés, ami 2015-2024. közötti időtartamra vonatkozott. Ennek a számlázása 2020-ig ment, 2020-tól nem küldtek ki számlát az önkormányzat részéről, azt, hogy miért azt nem tudja megmondani, de a lényeg az, hogy nem lett kiállítva a számla. A jegyző asszony utána nézett ennek az egésznek, és akkor ez nyilvánvalóvá vált, felvette a Magyar Telekommal a kapcsolatot, és a vége az az lett, hogy az önkormányzat visszamenőleg ki akarta számlázni a bérleti díjat 2020-ig, ő a belső ellenőrt is megkérdezte, hogy mit szólna hozzá, aki utána nézett és azt mondta, hogy ki tudják számlázni, mert 5 év neki az elévülési ideje, hogy kibocsájthatják a számlát, viszont ő is érzett egy kis sántítást ebben. A Magyar Telekomos hölgy is azt mondta, hogy megbeszélnek házon belül hozzá értő emberekkel, és akkor lett nekik egy olyan javaslatuk, hogy ne legyen visszamenőleges számlázás, viszont meg tudják ajánlani az 500.000 Ft + Áfa helyett, az 1 millió Ft + Áfa éves bérleti díjat és az infláció követést, ez a javaslat telefonon történt, amit kért, hogy írják is le.

Kasza Tamás képviselő: A kiküldött anyagban csak a Magyar Telekom levelei látszanak, az önkormányzat részéről nem válaszoltak ezekre az e-mailokra?

Horváth László polgármester: Telefonon válaszoltak.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Úgy volt, hogy postai úton érkezett egy levél, melyben írták, hogy nem válaszolt az önkormányzat az általuk küldött e-mailre, és kiderült, hogy azt rossz e-mail címre küldték, és azt elküldték utólag, de addigra már telefonon beszéltek, tehát telefonon mindig megbeszélték a felmerült dolgokat, és arra a Magyar Telekom részéről a hölgy mindig válaszolt e-mailben, miután megbeszélte a vezetőséggel.

Horváth László polgármester: Volt bennük annyi zsványság, hogy nem nagyon akartak arra emlékezni, hogy nem kaptak számlát, csak elkönyvelték, hogy ők térítésmentesen használják, és eleve úgy hívták fel és úgy írták, hogy továbbra is térítésmentesen szeretnék használni.

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: A költségvetés tervezetben egyébként ezek a bérleti szerződésből származó tételek szerepeltek?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Nem, ő erről nem is tudott.

Horváth László polgármester: Nyilván kellett volna. Ez úgy működik, hogy egy példány a szerződésből megy az iktatóba, egy példány pedig megy a pénzügyre, hogy ha dolguk van vele.

Sok ilyen dolog van, pl. telek bérlete virágboltnak stb. és ez így elmaradt.

Major László képviselő: A 959 hrsz hol van a faluban?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: A víztoronynál.

Major László képviselő: Most akkor innentől kezdve minden évben kiszámlázza az önkormányzat az 1 millió Ft + Áfát?

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Igen.

Major László képviselő: A levélben hivatkoznak arra, hogy régen a törvények lehetővé tették azt, hogy mindenféle közterületet ingyen használjanak, ez már nem így van, ez is változott. Minden egyes területfoglalásnál igenis az önkormányzatnak van joga arra, hogy bármilyen bérleti díjat, használati díjat szedjen, sőt arra is joga van, hogy ha egyszer megadott egy építési engedélyt egy ilyen toronyra, és ha bővítés történik, más dolgok kerülnek elhelyezésre, akkor ott ismételtén meg tudják emelni a bérleti díjat. Ez talált pénz, minden pénz jól jön.

Horváth László polgármester: Az vészett, amit nem számláztak ki.

Szarvas Attila alpolgármester: De innentől kezdve több lesz.

Kasza Tamás képviselő: Azt gondolja, hogy nem kellene elengedni az elmúlt 4 évet, az 2 millió Ft.

Horváth László polgármester: De akkor nem lesz 1 millió + Áfa a bérleti díj.

Kasza Tamás képviselő: Ha azt a részét nézik, hogy ha ők egy picit is korrektek, ők azért ajánlották meg egyből az 1 milliót, mert valószínűleg, ha megnézik az 500.000 Ft-nak az infláció követését, akkor már lehet, hogy nem 1 milliónál tartanak most 2024-ben évente, hanem lehet, hogy 1,2 milliónál.

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: A KSH statisztikája pár % szokott lenni, az infláció az nem úgy néz ki, mint ahogy bemennek a boltba és látják, hogy 25 %-kal drágábbak az áruk.

Kasza Tamás képviselő: Tudja, de esetleg megnézhetnék, hogy a környező településeken mennyiket fizetnek. Tartana egyfajta közvélemény kutatást.

Horváth László polgármester: Szerinte ezen lépjenek túl, nem nagyon van idő.

Kasza Tamás képviselő: Érti, de azért voltak bakik.

Horváth László polgármester: Így van, igen, a számla ki nem bocsájtás. Kezdetből fogva amikor kiderült ez, érezte, hogy palira vannak véve.

Kasza Tamás képviselő: Nem hagyná elveszni a 2 millió Ft-ot.

Szarvas Attila alpolgármester: Valahogy így van ő is, nem azért, hogy elveszni, de ebből nem lehet valami bajuk?

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: Ha jön egy ellenőrzés pl. Állami Számvevőszéktől, akkor nem bukhat ez ki, hogy nem állítottak ki számlát és csak így szemet hunynak felette 4 évnyi bérleti szerződés díjának?

Szarvas Attila alpolgármester: Vagy akkor miért nem fizetik be csak az Áfát-t? Ami tudja, hogy borzasztó ötlet, mert összességében pocskolnák a pénzt, viszont, akkor legalább le lennének fedve, hogy az áfát befizették, akár visszamenőleg is. Milyen következményei lehetnek?

Major László képviselő: Nem történt pénz mozgás.

Petkovicsné Tóth Sára képviselő: Számla kibocsájtás sem történt.

Major László képviselő: Az előző testület hibázott, mert nem volt körültekintő, ez nem kérdés.

Horváth László polgármester: A testület az nincs benne ebben.

Major László képviselő: Teljesen megvezették az önkormányzatot, hogy egy olyan jogszabályra hivatkoztak, ami már akkor is fals volt. Nem volt ez az összeg sem a bevételi, sem a kiadási oldalon tervezve, visszamenőleg Áfa-t befizetni nem lenne jó.

Aliné dr. Kollár Katalin jegyző: Nem hinné, hogy ebből bármi dolog lehet.

Szarvas Attila alpolgármester: Mi van akkor, ha mégis kibukik, kapnak egy bírságot, mégis mekkora összeg lehet a bírság? Gondolja, hogy nem annyi, mint az áfának az összege. Vagy kapnak egy felhívást, hogy fizessék be az Áfa-t és kész, mert akkor tényleg kár bolygatni.

Horváth László polgármester: Nyilván a képviselők könnyebben mondják ki az igent, vagy a nemet, de a jegyző asszonnyal ők nagyon sokat telefonáltak ez ügyben. Azt nyugtatta meg, hogy egymástól függetlenül a belső ellenőr és a Magyar Telekom is azt mondta, hogy ez lenne a legjobb.

Major László képviselő: Azt gondolja, hogy 1 millió Ft+ Áfa is pénz, azon azért érdemes lenne a testületnek, polgármester úrnak, a Pénzügyi Bizottság elnökének elgondolkodni, hogy ezt az összeget egy kicsit feljebb tornázzák.

Kasza Tamás képviselő: Ő inkább azt csinálná, hogy támogatással támogassa meg pl. a gyalogátkelőt, falunapot, vagy bármilyen rendezvényt, ami az egész községet érinti. Ezt szerinte adnak, marketingben le tudják érni, de plusz bérleti díjat nem biztos.

Major László képviselő: Marketing ügyben tényleg nagyvonalúak, meg lehet próbálni.

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a javaslatot, kézfelemeléssel jelezze. Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Farmos Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
155/2024. (XII.17.) határozata
A Farmos belterület 959 helyrajzi számú ingatlanon található Magyar Telekom által
üzemeltetett bázisállomásról

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy hozzájárul a Farmos belterület 959 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú területen a már kiépített bázisállomás üzemeltetéséhez szükséges rádió eszközök közterületen való tovább működtetéséhez térítés ellenében, bérleti szerződés formájában, elfogadja a Magyar Telekom bérleti díjra vonatkozó 1 000 0000 Ft+ÁFA/év ajánlatát, és felkéri a polgármestert, hogy az ezzel kapcsolatos jognyilatkozatokat tegye meg.

A Képviselő-testület kijelenti, hogy a Magyar Telekommal 2024. december 31-ig bezárólag teljeskörűen elszámolt, vele szemben követelése nincsen.

A Képviselő-testület felkéri Horváth László polgármestert, hogy keresse meg a Magyar Telekomot annak érdekében, hogy valamelyik 2025. évi önkormányzati rendezvényt támogassa.

Felelős: Horváth László polgármester

Határidő: azonnal

Napirend:

4./ A Tápiómenti Területfejlesztési Társulás társulási megállapodásának módosítása

Előadó: Horváth László polgármester

Horváth László polgármester: A megállapodás a polgármester választás miatt aktualizálásra került, ez indokolja a módosítást.

Várja a kérdéseket, hozzászólásokat.

Kérdés, hozzászólás nem volt.

Horváth László polgármester: Kéri, aki elfogadja a társulási megállapodás módosítását, kézfelemeléssel jelezze.

Megállapítja, hogy a testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Farmos Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
156/2024. (XII.17.) határozata
A Tápiómenti Területfejlesztési Társulás Társulási Megállapodása módosításáról

Farmos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Horváth László polgármester előterjesztését megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

A képviselő-testület a Tápiómenti Területfejlesztési Társulás Társulási Megállapodásának módosítását a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Horváth László polgármester

Határidő: azonnal

Több kérdés, hozzászólás nem volt.

Az 5. napirendi pont a Vantage Towers Zrt. ajánlattétele ingatlannyilvántartásba bejegyzett építményi jog vonatkozásában zárt keretek között került tárgyalásra, melyről külön jegyzőkönyv készült.



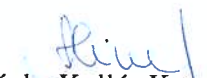
Horváth László
polgármester



Kmf.



Szarvas Attila
jkv. hitelesítő



Aliné dr. Kollár Katalin
jegyző