



**KISSTERV**  
Településtervezési, Építészeti,  
Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft.

**„KISSTERV Településtervezési” Építészeti,  
Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft.**

**Székhely, levelezési cím:** 5350 Tiszafüred, Pék u. 1.

**Iroda:** Tiszafüred, Fő u. 29. **Telefon:** +36-59-898-039

**Mobil:** +36-30-299-74-16, +36-20-221-46-23, **Fax** 59/511-455

**e-mail:** [kisstervkft@kiss-terv.hu](mailto:kisstervkft@kiss-terv.hu), [kiss.gyorgy.csaba@t-online.hu](mailto:kiss.gyorgy.csaba@t-online.hu)

**Honlap:** [www.kiss-terv.hu](http://www.kiss-terv.hu), [www.kimitkeres.hu](http://www.kimitkeres.hu), [www.kimitkeres.com](http://www.kimitkeres.com)

**Adószám:** 23504622-2-16, **Számlaszám:** 3A Takarékszövetkezet 70100011-11098498-00000000, **Cg. szám:** 16-09-013509

Munkaszám: EcsédTRT-1/2018.

Ikt. sz.: 8/2019.

# ECSÉD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



2019. május

# ALÁÍRÓLAP

## JOGOSULTSÁGGAL RENDELKEZŐ TERVEZŐ(K):

Szakág:

Név, jogosultság:



Településtervező:

.....  
KISS GYÖRGY CSABA  
TT 16-0251/2007, SZTR 16-0251,

Gázközmű, és megújuló energia szaktervező:

.....  
HORVÁTH LAJOS  
Horváth És Társa KFT.  
Go-, TE-16-0176

Energia közmű szaktervező:

.....  
EGERVÁRI LÁSZLÓ  
Egervári és Társa Bt  
V-T 16/0222

Vízi közmű szaktervező:

.....  
ERDEINÉ CSONTOS MARGIT  
VZ, TV- 16-0053

Környezetalakítás, tájrendezés:

.....  
HÓSFIL LÁSZLÓ  
12-0273 (SZKV-1.1., SZKV-1.2., SZVV-3.4., SZKV-1.3.,  
SZVV-3.3., SZKV-1.4.)

Környezetvédelmi munkatárs:

.....  
MESTER FERENC  
környezettechnológiai szakmérnök  
jogi szakokleveles környezetvédelmi  
szakember

Közlekedési szaktervező:

.....  
MOCSÁRI ATTILA  
okl. közlekedésmérnök  
ME-KÉ, SZÉM1, KA  
KÉ-KK , Tkö

# Ecséd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../ 2019. (.....)  
önkormányzati rendelete

## a Helyi Építési Szabályzatról

Ecséd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (2) bekezdése által biztosított feladatkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Heves Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész,
- Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,
- Bükk Nemzeti Park Igazgatóság,
- Heves Megyei Kormányhivatal, Egri Járási Hivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály,
- Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Heves Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály,
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Vasúti Hatósági Főosztály,
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály,
- Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály,
- Heves Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály,
- Miniszterelnökség, Társadalmi és örökségvédelmi Ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi és Kiemelt Fejlesztési Főosztály, Műemléki és Régészeti Osztály,
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Heves Megyei Kormányhivatal, Egri Járási Hivatal, Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
- Heves Megyei Kormányhivatal, Egri Járási Hivatal, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Erdészeti Osztály,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,
- Heves Megyei Rendőr-főkapitányság,
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Debreceni Hatósági Iroda,

- Heves Megyei Közgyűlés elnöke,
- partnerek, szomszédos települési önkormányzatok, közműszolgáltatók véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. §

##### 1. A rendelet hatálya

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) együttes figyelembevételével szabad. A fentiekben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű jogszabályok és egyéb követelmények előírásait kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ területi hatálya Ecséd Község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (3) A HÉSZ 1. melléklete az „SZ-1 jelű külterületi szabályozási terv”, továbbá a 2. melléklete az „SZ-2 jelű belterületi szabályozási terv”.
- (4) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ módosításával van lehetőség.
- (5) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

#### 2. §

##### 2. Telekalakítás

- (1) Telekalakítás engedélyezésekor a kialakítandó új építési telkek minimális telekszélessége a telek átlagos szélességének valamint a szabályozási vonalon mért szélességének minimuma, amely
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
  - b) szabadon álló beépítés esetén: 20 m
  - c) zárt sorú és hézagosan zárt sorú beépítés esetén: 7 m
- (2) A legkisebb beépíthető telekterület 10%-kal csökkenthető meglévő telkekből közút céljára történő leszabályozásakor, vagy magánút kialakításakor.
- (3) „K - kialakult állapotú” telek esetén a telek összevonáson kívüli telekalakítás során a telekhatárok oly módon változtathatók, hogy a telek területe 10%-nál nagyobb mértékben nem csökkenhet.
- (4) Ecséd közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek csak több telek ellátását biztosító közműlétesítmények elhelyezése (pl.: szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.) illetve távlati közterület fejlesztés (közút kialakítása, szélesítése) céljából alakíthatók ki.

### 3. §

#### 3. Építményre és építmény-elhelyezésre vonatkozó előírások

- (1) Beépítésre szánt területen zárt sorú beépítés esetén 6 méternél, egyéb beépítés esetén 10 m-nél nem kisebb telekszélességű meglévő telken helyezhető el épület.
- (2) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket a telekhatártól legalább 30 cm-re, vagy attól legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni.
- (3) Ha beépítésre szánt területeken a minimális teleknagyság paramétere mellett (K) jelölés szerepel, akkor az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb meglévő telek is beépíthető az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett.
- (4) Új épületek elhelyezése esetén az elő-, oldal- és hátsó kertek méretei, ahol HÉSZ-ben más előírás nem szerepel:
  - a) a kötelező előkert: ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, 6,0 m;
  - b) szabadon álló beépítés esetén a legkisebb oldalkert: a szabályozott épületmagasság fele, de min. 3,0 m;
  - c) a legkisebb hátsó kert: szabályozott épületmagasság, de min. 6,0 m.
  - d) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert: a szabályozott épületmagasság.
- (5) Az előkert meghatározott mérete egyben az utca felőli építési vonal is.
- (6) Beépített területen az előkert mélységét a tömbnek a beépítendő telekkel azonos közterületre néző telkeire jellemző előkert méret szerint kell meghatározni.
- (7) 35 méternél kisebb mélységű építési telek esetén a hátsó kert mérete 0 méter is lehet az egyéb követelmények betartása mellett.
- (8) Előírt építési vonalon az elhelyezett épület esetében az elhelyezendő épület utcai homlokzatának legalább 60 %-a az építési vonalra illeszkedjék.
- (9) A 6,0 m-nél kisebb kialakult előkertben csak közműbecsatlakozás építménye és a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékartály tároló helyezhető el, amelynek magassága az utcai kerítésnél nem magasabb, de legfeljebb 1,80 m.
- (10) Amennyiben az övezeti előírások szerinti oldalhatáron álló beépítést a szomszédos telkek beépítése nem teszi lehetővé, az új épületet az OTÉK által előírt minimális telepítési távolság betartásával kell elhelyezni.
- (11) Földfeletti gáztároló a közterület felől növényzettel takarva helyezhető el.
- (12) Az épületek bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:
  - a) az első pinceszintnek minősülő építményszint területét
  - b) a személygépjármű tároló területét az OTÉK vagy a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig.
- (13) A szabályozási terveken feltüntetett felszínmozgásos-csúszásveszélyes területen és az alábányászott területen épületek csak geotechnikai dokumentáció alapján létesíthetők. Az alábányászott területen és 100 m-es körzetében történő beépítés esetén bányászati szakértőt kell igénybe venni. Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz készített geotechnikai és talajmechanikai dokumentációkat az illetékes hatósággal véleményeztetni kell.

#### 4. §

#### 4. Közterületek, közterek kialakítása

- (1) Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- (2) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok előírásai teljesülnek.
- (3) Ecséd településközpont vegyes területeinek, lakóterületeinek közterületein pavilon nem helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen transzformátorállomás csak épületben helyezhető el. Az előírás meglévő transzformátorállomás cseréjére is vonatkozik.

#### 5. §

#### 5. Zöldfelületek kialakítása

- (1) A telekre előírt zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie. Háromszintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a beültetési kötelezettségű, illetve a fásításra kijelölt telekrészen kívüli zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-ére
  - a) legalább 1 db. nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa továbbá
  - b) legalább 20 db. cserje, és
  - c) a nem burkolt teljes telek területen gyep vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.Lakóterületen a gyep vagy talajtakaró növényzetet konyhakerti haszon-növények termesztése is pótolhatja.
- (2) A beültetési kötelezettségű vagy kötelező fásításra kijelölt telkeken új épületekre használatbavételi engedély akkor adható ki, ha a beültetési kötelezettség szerinti zöldfelület kialakítása, illetve a fasor telepítése megtörtént.
- (3) A beültetési kötelezettség 10 m szélességig két sor 6×6 m-es kötésben telepített előnevelt fákból álló fasort és egy cserjesort jelent, minden további 10 m szélesség esetén további egy fasort és cserjesort kell ültetni.
- (4) A telken belüli fásítási kötelezettségen legfeljebb 6 m tőtávolságban telepített előnevelt fákból álló fasortelepítést és alatta cserjesor telepítését kell érteni.
- (5) A beültetési kötelezettségű területet és a kötelező fásításra igénybe vett területet a kötelező zöldfelületi arányba be lehet számítani.
- (6) Közterületen fásítás elsősorban honos fafajokkal történhet.
- (7) Meglevő fasorok hiányainak pótlása
  - a) ha településesztétikai okok, a baleset elhárítás, a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét szükségessé teszik, akkor a tervezett fasor szerinti fafajokkal;
  - b) egyéb esetben a fasort meghatározó fafajokkal történhet.
- (8) Új közutak, utcák kialakításánál
  - a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasort,
  - b) legalább 16 m szabályozási szélességtől kétoldali fasort kell telepíteni.
- (9) Fasorok telepítése utcánként azonos fafajokkal egységesen történhet.
- (10) Fasor telepítésénél nem engedélyezhető a gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű vagy termésű fák telepítése.
- (11) Nagy forgalmú utcákban csak a levegőszennyezést tűrő fafajok ültethetők.
- (12) Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Nem alkalmazhatók azonban a tüzelhalás fertőzésére fogékony gyümölcsfa fajok, fajták.

- (13) Légvezeték alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.
- (14) Telken belül fák és cserjék a szomszédos telkek határától legalább a következő távolságok betartásával ültethetők:
  - a) 3,0 m-nél magasabbra nem növekvő cserjék legalább 1,0 m-re;
  - b) 3,0 m-nél magasabbra növekvő cserjék és fák legalább 3,0 m-re.
- (15) Ha fák kivágása nem a fák elhalása vagy egészségi állapota, a balesetveszély elhárítása, a közegészségügyi szempontok figyelembe vétele miatt történik, akkor a kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell.
- (16) A (15) bekezdés szerint kivágott fák – kivéve gyümölcsfák – pótlására a kivágott fák 1 m magasságban mért törzskerülete 1,5 szeresének megfelelő összes törzskerületű előnevelt fákat kell telepíteni.
- (17) A telepítendő fák mennyiségét, a telepítendő fák megnevezését, helyét és határidejét az építésügyi hatóság határozza meg.
- (18) A telepítést annak kell elvégeznie, akinek az érdekében a fák kivágása megtörtént, vagy a polgármesteri hivatal telepítteti az érdekelt költségére.

## 6. §

### 6. Környezetvédelem

- (1) A település igazgatási területén kizárólag olyan létesítmények, építhetők, üzemeltethetők, illetve olyan tevékenységek folytathatók, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása a környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértékeket nem haladja meg.
- (2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében előírt zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
- (4) Zajvédelmi szempontból érzékeny területek:
  - a) különleges területek közül a temető, kegyeleti park, egyházi terület,
  - b) zöldterületek,
  - c) üdülőterületek,
  - d) védett természeti területek,
  - e) turisztikai rendeltetésű erdők területe,
  - f) egészségügyi, szociális intézmény, iskola, óvoda területe.Zajvédelmi szempontból érzékeny területen az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységtől származó zajterhelés nem lehet több nappal 45 dB; éjszaka 35 dB határértéknél.
- (5) Kertvárosias és falusias lakóterületen üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 50 dB; éjszaka 40 dB határértéknél.
- (6) Vegyes területen és kertés mezőgazdasági területen üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés nem lehet több nappal 55 dB; éjszaka 45 dB határértéknél.
- (7) Zajvédelmi szempontból nem érzékenyek a gazdasági területek, a /4/ bekezdésben fel nem sorolt különleges területek, az általános borvidéki mezőgazdasági területfelhasználási egységek, ahol az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységekből származó zajterhelés az övezet területén létesített lakóépületek

- homlokzatánál nem lehet több nappal 60 dB; éjszaka 50 dB határértéknél.
- (8) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.
  - (9) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
  - (10) Az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsú élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető.
  - (11) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
  - (12) Közcsatornával ellátott területeken használatbavételi engedély csak akkor adható ki, ha a szennyvíz közcsatornára való rákötése megtörtént.
  - (13) A közcsatornával ellátatlan belterületen, ahol a HÉSZ az építés feltételeként nem írja elő a szennyvizet csatornahálózatra való rákötésének kötelezettségét a keletkező szennyvizet csak zárt, szivárgásmentes gyűjtőben helyezhetők el. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
  - (14) A közcsatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet
    - a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
    - b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.Egyedi szennyvíztisztító létesítésére engedély csak akkor adható, ha az illetékes hatóságok a tisztított szennyvíz vízfolyásba vezetéséhez, megfelelő vízfelületen vagy növénytelepítéssel való elpárologtatásához, illetve mezőgazdasági, vagy erdőterületre történő kiöntözéséhez hozzájárulnak.
  - (15) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak szennyeződésmentes talajjal történhet.
  - (16) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
  - (17) A település igazgatási területén döngkút, döngtemető nem létesíthető. Állati-hulladékgyűjtő hely (döngkonténer) csak gazdasági területen létesíthető lakóterülettől, vegyes területtől, üdülőterülettől, továbbá lakóépülettől, üdülési létesítménytől legalább 500 m védőtávolság biztosításával.
  - (18) Veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
  - (19) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
  - (20) Veszélyes hulladéktároló telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.

## II. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### 7. §

##### 7. Területfelhasználási egységek

- (1) Ecséd területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe



sorolandók:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Falusias lakóterület	Lf
	Kertvárosias lakóterület	Lke
Vegyes területek	Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
Üdülőterületek	Üdülőházas üdülőterület	Üü
Különleges területek	Sportterület	Ksp
	Egyházi terület	Ke
	Temető területe	Kt
	Kegyeleti park	Kk
	Mezőgazdasági üzemi terület	KMü

## LAKÓTERÜLETEK

### 8. §

- (1) A lakóterületek építési övezeteit az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok határozzák meg.
- (2) A területfelhasználási egység építési telkein üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (3) A területfelhasználási egység építési telkein új épület elhelyezése esetén a lakóterületen megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület az övezeti előírások szerint helyezhető el.
- (4) A területfelhasználási egység építési telkein elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (5) A lakóterületeken a pinceszint úgy alakítható ki, hogy az max. 20%-al haladhatja meg a földszinti alapterületet.
- (6) A 40,0 m-nél kisebb mélységű, már kialakult telkek esetén a hátsókert 3,0 m-re csökkenthető. A hátsó kert felőli szomszéd telkeken lévő épületek között az építménytávolság azonban nem lehet kevesebb a szabályozott épületmagasságnál, de legalább 6,0 m-nél.

### 9. §

#### 8. Falusias lakóterület

- (1) Falusias lakóterület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok Lf jellel szabályozott terület-felhasználási egysége, mely összefüggő nagy kertes, jellemzően egy vagy két rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az alábbi funkciójú építmények helyezhetők el:
  - a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

- b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport.
- (3) A falusias lakóterület telkei a villamosenergia-hálózat, az ivóvízhálózat és nyílt árkos csapadékvízvezető hálózat vagy szikkasztó árok kiépülése után építhetők be, a szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.
- (4) Az építési övezet telkeinek beépítése során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Lf-1	O	30	700	50	0,6	4,5
Lf-2	O	30	1000	50	0,5	4,5

O - oldalhatáron álló beépítés

\*- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (5) Az építési övezetben elhelyezhető lakó- illetve mezőgazdasági üzemi épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképületként:
- a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
  - b) barkács műhely, műterem
  - c) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
- helyezhető el.
- (6) Gépjárműveket kizárólag saját telken lehet elhelyezni. Új lakóépület esetén a hozzá tartozó gépkocsi-férőhely a lakóépülettel vagy mezőgazdasági üzemi épülettel egybeépített garázsban, vagy különálló támfalgarázsban, vagy parkolóhelyen alakítható ki. A rendelet hatályba lépésekor meglévő lakóépület esetén az építési hatóság, amennyiben ezt a telek beépítési és terepadottságai indokolják, eltérhet ettől a szabálytól.
- (7) Az építési övezetekben lakóépületek és az azt kiegészítő, kiszolgáló építmények az utcavonaltól mért 40 méter mély építési sávban helyezhetők el.
- (8) Mezőgazdasági üzemi épületek (pl.: géptárolók, szín) és az állattartás épületei a lakóépülettől függetlenül, az utcavonaltól számított 40 méteres mélységen túl helyezhetők el.
- (9) Lakóépület utcai homlokzatán erkély, balkon nem létesíthető.

## 10. §

## 9. Kertvárosias lakóterület

- (1) Kertvárosias lakóterület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb 6 rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az alábbi funkciójú építmények helyezhetők el:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű és
  - e) sport.
- (3) Kertvárosias lakóterület telkei akkor építhetők be, ha a teljes közművesítettség minden feltétele biztosított, a szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.
- (4) Az építési övezet telkeinek beépítése során alkalmazandó legkisebb telekterület méreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Lke-1	O	30	500	50	0,6	4,5
Lke-2	O	30	650	50	0,6	4,5
Lke-3	O	25	1000	60	0,5	6,0
Lke-4	O	25	1000	60	0,5	4,5
Lke-5	SZ	25	1000	60	0,5	4,5

O - oldalhatáron álló beépítés, SZ - szabadon álló beépítés,

\*- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
  - a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
  - b) barkácműhely, műterem
  - c) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
  - d) állattartás épületei max. 10 m<sup>2</sup> nagyságig helyezhetők el.
- (6) Gépjárműveket kizárólag saját telken belül kell elhelyezni.
- (7) Új lakóépület esetén a hozzá tartozó gépkocsi-férőhely a főépülettel egybeépített garázsban, vagy támfalgarázsban, vagy parkolóhelyen alakítható ki. A rendelet hatályba lépésekor meglévő lakóépület bővítése esetén az építési hatóság, amennyiben ezt a telek beépítési és terepadottságai indokolják, eltérhet ettől a szabálytól.
- (8) Lakóépület utcai homlokzatán erkély, balkon nem létesíthető.

## VEGYES TERÜLET

### 11. §

#### 10. Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes terület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek és olyan helyi települési szintű gazdasági, igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen az alábbi funkciójú építmények helyezhetők el:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport.
- (3) A településközponti vegyes terület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.
- (4) Az építési övezet telkeinek beépítése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Vt-1	SZ	40	1000	30	1,6	10,5
Vt-2	SZ	40	700	40	1,2	7,5
Vt-3	O	45	500	25	0,9	6,0
Vt-4	O	40	K	25	0,8	4,5

SZ - szabadon álló beépítés, K - kialakult állapot

O - oldalhatáron álló beépítés

\*- az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (5) Az övezetekben állattartó épület nem helyezhető el.
- (6) A területfelhasználási egység építési telkein elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.
- (7) A Vt-4 övezet építési telkein elhelyezett nem lakófunkciójú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.

- (8) Az övezetek építési telkein elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú építményként:
- a fő funkcióval kapcsolatos tároló
  - kerti építmények
  - közművek műtárgyai
  - műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el.
- (9) A Vt-4 övezet építési telkein, ahol a kialakult telkek mérete – telekszélesség 14 m, vagy kisebb, a telekmélység 40 m-nél kisebb – nem teszi lehetővé a szabályos beépítést, az oldalhatáron álló beépítés helyett a hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú beépítés engedélyezhető.

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 12. §

#### 11. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló terület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon Gksz jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.
- 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.
- A kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területen épület és építmény legalább 10 méteres elő-, oldal- és hátsókerttel helyezhető el.
- Az építési övezet telkeinek beépítése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Gksz-1	SZ	40	2000	30	0,8	6,0
Gksz-2	SZ	35	3000	30	0,5	10,0
Gksz-3	SZ	35	5000	30	0,5	10,0

SZ - szabadon álló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.

- (7) Technológiai célú épületek-építmények esetében az építési hatóság a maximális épületmagasságot 10,0 méterre növelheti.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 13. §

#### 12. Üdülőházas üdülőterület

- (1) Üdülőházas üdülőterület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon Üü jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) Az építési övezetekben szabadidős, üdülési, rekreációs-egészségmegőrző, szállás és turisztikai funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.
- (4) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÍTMÉNYEK
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legkisebb-legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Üü-1	SZ	15	20 000	70	0,5	6,0-15,0
Üü-2	SZ	15	10 000	70	0,3	6,0-6,0
Üü-3	CS	15	10 000	70	0,2	6,0-6,0

SZ - szabadon álló beépítés,

CS - csoportos beépítés,

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (5) Épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- (6) Az üdülőházas üdülőterület telkein csak a térségben honos növényfajok, növénytársulások telepíthetők.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 14. §

- (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
  - a. Sportolási célú területek (Ksp)
  - b. Temető területe (Kt)
  - c. Kegyeleti park (Kk)
  - d. Egyházi terület (Ke)
  - e. Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

## 15. §

### 13. Sportolási célú területek (Ksp)

- (1) Sportterületen a szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna kiépüléséig a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Ksp	SZ	20	10 000	20	0,15	6,0

SZ - szabadon álló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (4) A kötelezően előírt zöldfelületbe a biológiailag aktív sportterületek területe nem számítható bele.
- (5) Melléképítmények közül csak közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal, kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, kerti tető, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## 16. §

### 14. Temető területe (Kt)

- (1) A terület a temetkezés célját szolgálja.
- (2) A területen kegyeleti park is kialakítható.
- (3) A telek legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (4) A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Kt	SZ	10	10000 (K)	15	0,15	4,5

SZ - szabadon álló

K - kialakult állapot

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (6) A temetőben (Kt) urnás temetés elsődlegesen urnasírba, valamint urnafalba kertészeti kiviteli tervben meghatározott helyen és módon helyezhető el.

## 17. §

### 15. Kegyeleti park (Kk)

- (1) Kegyeleti park területén a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.  
(2) A telek legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
Kk	SZ	10	K	25	-	4,5

SZ - szabadon álló

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa

## 18. §

### 16. Egyházi terület (Ke)

- (1) Az övezet építési telke részleges közművesítettség (elektromos energia ellátás, vízellátás és helyi szennyvíztároló - kezelő közműpótló berendezés kiépítése) esetén építhető be.  
(2) Az övezet építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, a legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető épületmagasság mértékét - a beépítési módot, a szintterületi mutatót a következő táblázat határozza meg:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m



Ke	SZ	5	5000	50	-	3,5/6,0*
----	----	---	------	----	---	----------

\* - 6,0 m max. épületmagasság csak a kápolna esetén érvényesíthető

- (3) Az övezeten belül elhelyezhetők:
  - egyházi, egészségügyi, szociális épület.
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- (4) Más építmény az övezet területén nem helyezhető el.
- (5) Az építési telek legkisebb szélessége 40 m.
- (6) Az övezet területén épület csak a kijelölt építési helyen helyezhető el.
- (7) A Ke övezet területén az 50 %-os zöldfelületi mérték kialakítása során a meglévő, fiatal erdős terület egyedei megtartandók.
- (8) A Ke övezet területére kertészeti kezelési tervet kell készíteni.
- (9) A területen a térségre jellemző honos növényzet meghatározó aránya biztosítandó.

## 19. §

### 17. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (KMü)

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgáló Kmü jelű építési övezet.
- (2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.
- (3) A területen épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvizet:
  - a) szennyvízcsatorna-hálózatba vezetik, vagy
  - b) az illetékes hatóságok által elfogadott szivárgásmentesen zárt szennyvíztárolóban helyezik el, vagy
  - c) egyedi szennyvíztisztítóban megtisztítják.
- (4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET
övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kötelező zöldfelületi mértéke	legnagyobb megengedett szintterületi mutatója*	legnagyobb megengedett épületmagassága
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m
KMü	SZ	30	5000	30	1,0	7,5

SZ - szabadon álló beépítés

\* - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

- (5) A rendelet elfogadása előtt már kialakult 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek beépíthetők, de az építési övezetek területén 5000 m<sup>2</sup> - nél kisebb új telek nem létesíthető.
- (6) Új épület és épületrész a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.

- (7) A Fáy major KMű jellel szabályozott területén csak olyan épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból a lovasturizmussal és az ahhoz kapcsolódó turizmust szolgáló építményekkel összeegyeztethetők.
- (8) A minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor ültetendő.
- (9) Nagy létszámú állattartó telep létesítésére építési engedély a környezetvédelmi és közegészségügyi követelményeket tisztázó elvi építési engedély alapján adható ki.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 20. §

- (1) Ecséd területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

<b>Területfelhasználási egységek</b>		
<b>Általános használat szerint</b>	<b>Sajátos használat szerint</b>	
	<b>Megnevezés</b>	<b>Jel</b>
Zöldterületek	Zöldterület (közpark)	Z
Erdőterületek	Védelmi célú erdőterület	Ev
	Gazdasági célú erdőterület	Eg
	Turisztikai célú erdőterület	Ee
Mezőgazdasági területek	Általános borvidéki mezőgazdasági terület	Máb
	Általános borvidéki mezőgazdasági terület szélérőműparkkal	Máb-sz
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
Vízgazdálkodási területek	Vízgazdálkodási terület-Vízmeder, vízállásos terület	V
	Vízgazdálkodási terület-Vízmű	Vv
	Vízgazdálkodási terület-horgászto	Vh
	Vízgazdálkodási terület-záportározó területe	Vz
Közlekedési területek	Közúti közlekedési terület	KÖu

### **Zöldterület (Z)**

#### 21. §

- (1) Zöldterület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon Z jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterület (közpark) területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület (közpark) területén a (2)-es bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő a szabadidő eltöltését a játékot, a

- sportolást szolgáló épületek helyezhetők el.
- (4) A Z-1 jelű övezet területének legfeljebb 2 %-a építhető be. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal alakíthatók ki.
  - (5) Közpark területének legalább 60%-át, biológiailag aktív felületként növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani. A gyephézagos burkolattal kialakított felületeket a kötelezően előírt zöldfelületi arányba nem lehet beszámítani.
  - (6) Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.
  - (7) A közparkok fásítása meghatározóan honos fafajokkal történhet.

## **Erdőterület (E)**

### **22. §**

- (1) Erdőterület az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon "E" jellel szabályozott erdő művelési ágú, és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
  - a) védelmi ( $E_v$ )
  - b) gazdasági ( $E_g$ ),
  - c) turisztikai ( $E_e$ )övezetekre tagolódik.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_v$ ) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (4) A turisztikai rendeltetésű erdőterület  $E_e$  jelű övezeteiben elhelyezhetők az OTÉK 32.§-a szerinti építmények, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló műtárgyak is.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben ( $E_g$ ) az erdészeti hatóság hozzájárulásával az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:
  - a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha),
  - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
  - d) a beépítési mód: szabadon álló,
  - e) az épületek épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

## **Mezőgazdasági terület**

### **23. §**

- (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a történeti tájkarakter, a borvidéki tájjelleg megőrzése, a természeti értékek védelme, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
  - a) általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb),
  - b) általános borvidéki mezőgazdasági terület- szélrómóparkkal (Máb-sz),
  - c) kertés mezőgazdasági terület (Mk),
  - d) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).

- (2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, továbbá korlátozott használatú mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.

## 24. §

### 18. Általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)

- (1) Általános borvidéki mezőgazdasági terület a szőlőkataszteri nyilvántartásban szereplő borvidéki, árutermelő gazdálkodásra alkalmas Máb jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Az általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás továbbá a mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, turizmus építményei és lakóépület, lakás létesíthetők.
- (3) Új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha
  - a) a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó otthagást indokoltá teszi;
  - b) a lakás vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.
- (4) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 1%-ánál, de nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (5) A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 10 000 m<sup>2</sup>.
- (6) Általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben az építmény elhelyezés területi feltételei a következők:
  - a) az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem létesíthető,
  - b) a 1500- 5000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, és azok üzemeltetéséhez szükséges épület, továbbá földdel borított pince létesíthető,
  - c) az 5000- 20000 m<sup>2</sup> közötti területű telken a b) pont szerinti építmények továbbá ha a telek szőlő vagy gyümölcsös művelésű akkor a szőlőgazdálkodás, borászat, borturizmus, borkereskedelem illetve gyümölcsstermesztés, - tárolás, - feldolgozás építményei létesíthetők,
  - d) legalább 20000 m<sup>2</sup> területű telken a művelési ágtól függetlenül a lakóépület, lakás kivételével a (2) bekezdés szerinti építmények kialakíthatóak,
  - e) a legalább 5 ha szőlő vagy gyümölcsös művelésű vagy a legalább 30 ha egyéb művelési ágú telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület, lakás is,
- (7) Az általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont is létesíthető, ha az építető (építtető) tulajdonában lévő telkek (termőföldterületek) összes területe a település igazgatási területén:
  - a) szőlő vagy gyümölcsös művelésű telkek esetén legalább 5 ha,
  - b) egyéb művelési ágú telkek esetén legalább 30 ha.
- (8) Birtokközpont legalább 1 ha területű művelésből kivett telken létesíthető, ahol a (2)

bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:

- a) a beépítettség mértéke a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont területének 30%-ánál;
  - b) a zöldfelület mértéke legalább 30%;
- (9) Általános borvidéki mezőgazdasági területen – birtokközpont kivételével- építmények a telkek legfeljebb 3%-os beépítésével szabadon állóan alakíthatók ki,
  - (10) Az épületek a telkek határától legalább 10 m távolságban létesíthetők,
  - (11) A gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
  - (12) A (7) bekezdés szerinti birtokközpont beépíthetőségébe beszámított telkek (földrészletek) területére vonatkozóan.
  - (13) Általános borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 2,0 méter magas áttört kerítés létesíthető.
  - (14) A beépíthetőség feltételeként szőlő vagy gyümölcsös művelésének az a földrészlet tekinthető, amely a földhivatali nyilvántartás szerint legalább 75%-ban szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú.

## 25. §

### 19. Általános borvidéki mezőgazdasági terület szélerőmű parkkal (Máb-sz)

- (1) Általános borvidéki mezőgazdasági terület szélerőmű parkkal elnevezésű és Máb-sz jelű területfelhasználási egység az árutermelő mezőgazdasági termelés céljából és szélerőmű tornyok kialakítására kijelölt területfelhasználási egység.
- (2) A területfelhasználási egység területén az általános borvidéki mezőgazdasági terület szerinti építmények, továbbá a szélerőműpark építményei (szélerőmű torony, trafóállomás) helyezhetők el, ha arra a környezetvédelmi engedélyezési eljárás is lehetőséget ad.
- (3) A mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági épületek és lakóépület a HÉSZ figyelembevételével létesíthetők.
- (4) A szélerőmű tornyok üzemeltetéséhez szükséges infrastruktúra hálózatok csak föld alatt vezethetők.
- (5) Szélerőműpark, szélerőmű torony csak a környezetvédelmi és természetvédelmi követelményeket tisztázó elvi építési engedély alapján létesíthető.
- (6) Szélerőmű tornyok
  - a) erdőterülettől legalább a dőléstávolságnak megfelelő;
  - b) nagyfeszültségű légvezetéktől, országos közúttól a dőléstávolságnak megfelelő;
  - c) az országos ökológiai hálózat területétől, helyi jelentőségű védett természeti területtől legalább 500 m;
  - d) a meglévő és tervezett lakóterülettől, üdülőterülettől, kertes mezőgazdasági területtől, lakóépülettől, turisztikai célú épületektől legalább 500 m;
  - e) meglévő és tervezett gazdasági területtől legalább a dőléstávolságnak megfelelő védőtávolság biztosításával létesíthetők.
- (7) Szélerőmű torony és gazdasági épület között legalább a torony dőléstávolságának megfelelő védőtávolságot kell biztosítani.
- (8) Szélerőmű torony és lakóépület, turisztikai létesítmény között legalább 500 m védőtávolságot kell biztosítani.
- (9) A szélerőmű tornyokat úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos település igazgatási területének területfelhasználását, a HÉSZ szerinti vagy annak hiányában OTÉK szerinti övezeti építési lehetőségeit nem korlátozhatják.

## 26. §

### 20. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsfeldolgozást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas présház és tárolás célját szolgáló épület lehet, elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m<sup>2</sup> terepszint alatti önálló építmény (pince). Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.
- (3) Az övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
  - a) a beépíthető telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, átlagos szélessége legalább 9 m,
  - b) telekosztással kialakítható telek területe legalább 3000 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m,
  - c) a beépítési mód: 9-12 m telekszélességig oldalhatáron álló, 12 m-telekszélességtől szabadon álló is lehet,
  - d) a beépítettség mértéke a telek területének 3%,-a, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet,
  - e) legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épületek létesíthetők,
  - f) az épületek oldalhatáron álló épület esetén 6 m, szabadon álló beépítés esetén legalább 3 m oldalkert és legalább 5 m előkert biztosításával létesíthetők.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,60 m magas áttört kerítés létesíthető. Kerítést a feltáró utak tengelyétől 3 m-nél közelebb kialakítani nem lehet.

## 27. §

### 21. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű, vízállásos Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- (2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az Mko-0 jelű övezet területén új épületek, terepszint alatti építmények nem létesíthetők.
- (4) Az Mko-1 jelű övezet területén a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás építményei alakíthatók ki a következő feltételekkel:
  - a) a beépíthető telek területe legalább 10 ha;
  - b) a beépítési mód szabadon álló, az épületek a telek határától legalább 10 m-re létesíthetők;
  - c) a beépítettség mértéke a telek területének legfeljebb 1%-a lehet.
- (5) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen kerítés csak az állattartó épület és a hozzátartozó karámok körül létesíthető.

## 28. §

### Vízgazdálkodási terület

- (1) Vízgazdálkodási terület:
  - a) a patakok medre (V);

- b) a horgásztó medre (Vh);
  - c) a záportározó területe (Vz);
  - d) a vízművek területe (Vv);
- (2) A vízgazdálkodási területként szabályozott övezetekben:
- a) a patakok területén csak a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak;
  - b) a horgásztó területén a vízgazdálkodással, a vízi sportolással és a horgászattal összefüggő műtárgyak;
  - c) a záportározó területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.
- (3) Vízművek övezetében (Vv) csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.

### **Közlekedési és közműterületek**

#### **29. §**

- (1) A közlekedési és közműterületek a meglévő és tervezett (szabályozott) közutak és jelentős szintbeni közterületi gépjárműtárolók (jele: KÖu).
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló, forgalomirányító helység) helyezhetők el.
- (3) A közlekedési célú közterületek szabályozási szélességét, azaz területét az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok határozzák meg.
- (4) A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok szerint kell kialakítani.
- (5) Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 5,0 m lehet.
- (6) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
- a) Gyorsforgalmi út: az M3 autópálya Ecséd közigazgatási területét érintő szakasza: kialakult.
  - b) Országos mellékút: 24141. j. közút bekötőútként nyilvántartott, hálózati szempontból azonban összekötő útnak tekinthető. Belterületi szakasza a település funkcionális főutcája.
  - c) Helyi gyűjtőút: az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok szerint: kiépült területen meglévő vagy az az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok szerint.
  - d) Külterületi feltáró mezőgazdasági utak: az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok szerint.
  - e) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége az az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapok szerint alakítandó ki.
  - f) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterülete: gyorsforgalmi út esetén 100-100 m az úttengelytől mérve, országos mellékút esetén: 50-50 m az úttengelytől mérve, védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
  - g) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t beépítéssel szabadon kell hagyni.
  - h) Az 1. melléklet szerinti külterületi szabályozási tervlapon KÖu övezeti jellel jelölt mezőgazdasági főfeltáró utak mentén a tengelytől számított 6,0-6,0 m távolságon belül kerítés nem létesíthető.
  - i) Az 1. melléklet szerinti külterületi szabályozási tervlapon nem szabályozott külterületi utak mellett tengelytől számított 4,0-4,0 m távolságon belül kerítés nem létesíthető.

- j) Önálló gyalogút minimális szélessége 4 m a 2. melléklet szerinti belterületi szabályozási tervlapon jelölt.
- (7) Az OTÉK útkategóriára vonatkozó előírásaitól eltérően szabályozott közlekedési területek esetén az útkezelő felé ebből adódóan kártérítési igény nem érvényesíthető.
  - (8) A közlekedési terület vízzáró burkolatainak vízelvezetését nyílt árokkal vagy zárt elvezető rendszerrel kell megoldani.
  - (9) A közcélú parkolók 200 méteres körzetén belül telepített nagy közönségforgalmú létesítmények parkolási szükségletébe a közcélú parkolók – a különidejűséget beszámítva a helyi parkolási rendeletben foglaltak szerint – figyelembe vehetők.
  - (10) Parkolási rendeletet a HÉSZ előírásaival összhangban kell alkotni. A parkolási rendeletnek rendelkeznie kell a parkolózónák kialakításáról és a követelményekben előírt parkolóhelyek közterületi parkolóval történő megválthatóságáról továbbá az SZT szerinti parkolóterületek használatának szabályairól.
  - (11) A közműhálózatok elhelyezésére szolgáló közműterületek az 1. és 2. melléklet szerinti szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal határolt közterületekkel azonos területek.
  - (12) A közművek egyéb műtárgyainak elhelyezésére szolgáló területek a vízművek létesítményeinek elhelyezésére szolgáló vízgazdálkodási terület (Vv). A külön övezettel nem rendelkező műtárgyak bármely más övezetben elhelyezhetők.
  - (13) Új közműépítés, illetve jelentős közmű-rekonstrukció során belterületen (a nagyfeszültségű villamosvezetékek kivételével) légkábelek nem helyezhetők el, a villamosenergia, hírközlés, telekommunikáció összes vezetékeit földkábelként kell kialakítani.
  - (14) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
  - (17) A közműszolgáltatók által nem közterületen elhelyezett műtárgyak telkeinek határa mentén, egy, legalább 1,5 méter magas cserjesort kell telepíteni, a cserjetelepítés távolságokra vonatkozó előírások betartásával.

## **A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **30. §**

#### **22. Általános előírások**

- (1) A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő - a jogszabályokban és a vonatkozó szabványokban rögzített - biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesítendőek.
- (2) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (3) A közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (4) A megvalósításra kerülő új épületnek minősülő létesítményeket a HÉSZ-ben meghatározott közművesítéssel kell ellátni.
- (5) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik - a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (6) Amennyiben a védőtávolság magánterületre esik, azt az építési engedély kiadásánál



biztosítani kell.

- (7) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál kell biztosítani.
- (8) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (9) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

### **31. §**

#### **23. Vízellátás - tűzvédelem**

- (1) Azokon a területeken, ahol teljes közművesítettség van előírva, használatbavételi engedély csak a vezetékes vízellátás és az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatokra való rákötés után adható.
- (2) Az ivóvízhálózaton a védeni kívánt létesítménytől max. 100,0 m megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (3) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként kell kiépíteni.
- (4) Ivóvízvezeték védőtávolsága épület alapjától  
- NA 300 mm-ig            3,0 m.

### **32. §**

#### **24. Szennyvízelvezetés**

- (1) Ecséd meglévő és tervezett beépítésű területein a szennyvíz-csatorna hálózatot a keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetésére kell kiépíteni.
- (2) Ecséd közigazgatási területén szennyvizek talajban történő elszikkasztása a vízbázisok, felszíni vizek és a környezet védelme érdekében tilos.
- (3) Ha a község csatornahálózata megvalósul, létesítményre - a csatornázott területeken - használatbavételi engedély csak a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötést követően adható.
- (4) A nem csatornázott területeken házi vízbekötés csak a vízzáróan szigetelt, engedélyezett és műszaki átvételt igazolt közműpótló szennyvíztározó medence magvalósítását követően engedélyezhető.
- (5) A közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.
- (6) Az előbbi meghaladó szennyezettségű vizeket előtisztítás után szabad a közcsatorna hálózatba vezetni.
- (7) A szennyvízcsatornák védőtávolsága épület alapjától  
- Gravitációs csatorna: 3,0 m,  
- Nyomóvezeték : NA 300 mm-ig 3,00 m.

**33. §**  
**25. Csapadékvíz elvezetés**

- (1) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (2) Közterületre kivezetett csapadékvíz-elvezetést közvetlenül az elvezető hálózatba kell bekötni.
- (3) A településközpont vegyes területek csapadékvizét zárt csatornán keresztül kell elvezetni.
- (4) A további fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését egyedi előírások alapján zárt csatornahálózat, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
- (5) A parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett területekről az összegyűlő csapadékvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-izzapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.

**34. §**  
**26. Árvízvédelem**

- (1) A patak menti töltések lábától mért 10-10 méteres sávban nem lehet semmiféle építményt elhelyezni.
- (2) Árvízvédelmi földmű mentén a hullámtéren a lábvonaltól számított 60,0 m-en, a mentett oldalon pedig 110,0 m-en belül anyagödröt nyitni nem szabad.
- (3) Munkagödröt nyitni az előbbi területsávon belül a vízügyi hatóság eseti előírásainak betartásával lehet.
- (4) Árvízvédelmi művet meg-, vagy elbontani csak a vízügyi hatóság engedélye alapján szabad.
- (5) A hullámtéren csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő építményt szabad elhelyezni.

**35. §**  
**27. Villamosenergia-hálózatok**

- (1) Településközpont vegyes területen, új kertes családi házas övezetben, műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen a közép- és kiefeszültségű hálózatokat földkábelként kell kialakítani.
- (2) Beépítésre szánt területen – új hálózatépítés, vagy hálózati rekonstrukció során – mind a közép-, mind a kiefeszültségű hálózatot földkábelként kell kialakítani.

**36. §**  
**28. Elektronikus hírközlés**

- (1) Föld feletti távközlési légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- (2) Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények a vonatkozó szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- (3) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek úgy kell helyet biztosítani, hogy a tervezési terület 100%-os ellátása biztosítva legyen.
- (4) A rendelkezésre álló terület, a telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek, oszlopsorok elhelyezésére alkalmas területsávja. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő

kábelhálózatokat is.

- (5) Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a tervezett kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.
- (6) Légvezetékes távközlési hálózat Ecséd beépítésre szánt területein csak a szabadon álló családi házas beépítésű területeken és ahol nincs vagy nem helyezhető el alépítmény, a vonatkozó szakmai előírások betartása mellett, a 0,4 kV-os villamos és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten építhető.
- (7) Mobil távközlésre szolgáló bázisállomások vagy adótornyok belterületen csak kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen helyezhetők el.

### 37. §

#### 29. Gázvezeték hálózatok

- (1) Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit a vonatkozó jogszabályok szerint a csővezeték tengely-vonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint kell biztosítani:
  - a) nagyközépnomású hálózatoknál 5,0 - 5,0 m
  - b) középnomású hálózatoknál 4,0 - 4,0 m
  - c) gáznyomás-szabályozó berendezésnél 10,0x10,0 m-es terület.
- (2) Földgáz-hálózatok részére a közutak burkolata alatt a vonatkozó szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

### III. FEJEZET

#### Sajátos jogintézmények

### 38. §

- (1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
  - a) kiszolgáló út és lakóutca céljára történő lejegyzés (lásd a 1. függelékben)
  - b) elővásárlási joggal terhelt terület (lásd a 2. függelékben)
  - c) beültetési kötelezettségű terület (a 2. melléklet szerinti belterületi szabályozási tervlapon jelölt területeken).

### IV. FEJEZET

#### Záró rendelkezések

### 39. §

- (1) E rendelet 2019. .... napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Maksa Mátvás**  
polgármester

**Dr. Orosz Mária Csilla**  
jegyző

## 1. FÜGGELÉK

### Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett telkek

	<b>Ingotlanok (HRSZ)</b>	<b>Út megnevezése</b>
1.	497, 496, 503, 504, 505, 506, 507, 449, 450, 451, 452	Klapka utca
2.	487, 488/2, 490, 491, 441/2, 442, 443	Bocskai és Klapka utca közötti 489, 442 hrsz.-ú utca
3.	511, 513, 522/10, 522/11, 522/12, 522/15, 522/16, 523/9, 523/10, 358, 360, 361	Kossuth L. utca
4.	800/7, 800/9, 801/1, 801/12	803/2 hrsz. utca és folyt.
	0691/20, 0691/1, 0691/2, 0695/17, 18, 22, 23, 25, 0704/16, 28, 0704/42, 50, 0722/1, 0726, 0740/1, , 0685/36, 41-46, 0685/33, 0685/10-26, 0740/1, 0674/13, 14, 0665/1-6, 9-11, 0669, 0670/1-4, 0640/55, 56, 0647/1, 72, 74, 0645/3, 0661/1 -2, 0665/20-21,	külterület dél
5.	0150/1, 0150/2, 152/2-5	külterület észak

## 2. FÜGGELÉK

### Önkormányzat számára biztosított elővételi joggal érintett telkek

#### Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

<b>Ingotlanok (HRSZ)</b>	<b>Ingotlan felhasználásának célja</b>
744-755	Ágói patak melletti közpark létesítése
4,5,7,8,11,12,580,584,734, 735/1-2, 736, 966,968,969, 19/2	Intézmény bővítés