KÁLLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLET
8/2025. (XI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

[1] Kálló Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításáról e rendeletet alkotja.

[2] Kálló község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

I. Fejezet

Általános előírások

1. A szabályzat hatálya

1.§ (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
a) 1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
c) 3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltó rendeltetések
d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
(2) A rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:
a) **Fekvő telek**: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
b) **Gyeprács**: műanyag vagy beton rács, melynek sejtjeiben humusz feltöltésen gyep található.
c) **Háromszintű növényállomány**: A terület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m^2-ként legalább egy – nagy vagy közepes lombtömeget növesztő - , legalább kétszer iskolázott őshonos, lombos fa.
d) **Meglévő épület**: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
e) **Melléképület**: a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
f) **Szolgálati lakás**: a tulajdonos, használó, személyzet számára létesített, más rendeltetésű épületen belül elhelyezett lakó rendeltetési egység
g) **Telek be nem építhető része**: a telek azon része ahol épület vagy építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
h) **Telekszélesség**: az előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
i) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:
a) szabályozási vonal;
b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
c) javasolt belterületi határ
d) építési övezet, övezet határa;
e) építési övezet, övezet jele;
f) építési hely;
g) telek be nem építhető része;
h) méretvonal, méretezés;
i) megszüntető jel.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
a) közigazgatási terület határa;
b) művi értékvédelem
da) műemlék;
db) műemléki környezet és
dc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
c) táj- és természetvédelem
ca) nyilvántartott forrás
cb) ökológiai hálózat magterület övezete és határa;
cc) ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és határa;
cd) ökológiai hálózat pufferterület övezete és határa;
ce) ökológiai hálózat magterületének övezete és határa és
cf) tájképvédelmi terület.
d) korlátozások és védelmek
da) ivóvíz-gerincvezeték;
db) szennyvízátemelő;
dc) gáznyomáscsökkentő;
dd) meglévő 400 kV-os villamos energia hálózati vezeték és védőterülete;
de) meglévő nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték és védőterülete.
df) védőtávolság (védőterület, védősáv, biztonsági övezet határa)

(3) Egyéb sajátos jogintézmény:
a) beültetési kötelezettség.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők;
c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(4) Országos ökológiai hálózathoz tartozó területen szélerőmű park, szélerőmű torony nem helyezhető el.

(5) Országos ökológiai hálózat területen
a) új épület elhelyezése ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, ott a természeti terület megőrzése és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal létesíthető;

b) a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani;
c) csak extenzív gazdálkodás folytatható.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§ (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
a)a megengedett határértékeket meghaladó környezeti terhelést és igénybevételt nem okoz;
b)kizárja a környezetkárosítást;
(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük.
(3) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
(4) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
(5) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
(6) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.
(7) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
(8) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.
(9) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

6. A felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízminőség-védelem

6.§ (1) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változásokat eredményező tevékenység nem folytatható.
(2) A gazdasági területekről érkező csapadékvizet a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell.
(3) Természetes vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a vízfolyások kiegyenlítése, medrének szilárd burkolattal való ellátása tilos, a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.

7. Katasztrófavédelem

7.§ A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig
c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

8.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
d) közlekedési területek;
e) közművek, közműlétesítmények;
f) szennyvízátemelő és
g) természetközeli folyóvizek.
(4) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
(5) A szennyvízátemelő védőtávolsága:
a) védelem nélkül 150 m,
b) bűzzárral ellátva 20 m vagy

c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérték.

(6) A kisvízfolyások partvonalától számított 50-50 méteren belül

a) külterületen épület létesítése csak teljes közművesítés esetén engedélyezhető.

b) a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos – a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével.

9. Sajátos jogintézmények

9.§ (1) A település területén beültetési kötelezettség terheli az 5. melléklet szerinti ingatlanokat.

(2) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A háromszintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, őshonos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként és a terület legalább 50%-ában fás szárú cserje telepítendő.

10. A telekalakítás

10.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.

(2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Közműterület, közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek, kivéve, ha a telekalakítás nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítása céljából történik.

(6) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

11. Közlekedés, parkolás

11.§ (1) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

12. A közműellátás általános előírásai

12.§ (1) A közművesítésre kerülő területen

a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(2) 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 úgy kell kijelölni, hogy

ba)12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

13. A közművesítés mértékének előírása

13.§ (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
e) beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a teljes közműellátás biztosított – mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

14. Vízellátás

14.§ Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

15. A szennyvízelvezetés

15.§ (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
(2) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz bárminemű szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
(3) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
(4) A beépítésre nem szánt, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
aa) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
ab) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
ac) ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el

16. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

16.§ (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
(2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
(3) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után minimum 1 m^3 helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve, csökkentett kifolyással (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(4) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

17.§ A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

17. Az építés általános feltételei

18.§ (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, szintszáma az épületmagasság figyelembevételével növelhető, de alapterülete csak építési helyen belül bővíthető.

(3) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet, a támfalgarázs és az előkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű lehajtó kivételével.

(4) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.

(5) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.

(6) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:

a) falusias lakóterület, különleges beépítésre szánt terület, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz), egyéb iparterület (Gipe) építési övezeteiben siló, szárító, üzemi kémény, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények,

b) hírközlési antenna;

c) víztorony vagy

d) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű

elhelyezése esetén.

(7) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be

a) a gyeprácsos és gyephézagos térburkolat, valamint

b) a 4 m^2-nél kisebb egybefüggő zöldfelület.

(8) Az Almavölgyi-patak mentén elhelyezkedő, meglévő közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesítettet, legalább 3,0 m széles – közterülethez kapcsolódó – hídon keresztül is biztosítható, amennyiben

a) az építési telek településközponti vegyes területbe vagy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe esik és

b) patak vízszállító képességét nem korlátozza.

18. A beépítési mód és az építési hely

19.§ (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

a) zártsorú (Z);

b) oldalhatáron álló (O) vagy

c) szabadon álló (SZ).

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

a) igazodjon a kialakult állapothoz, és

b) saroktelek esetén igazodjon legalább az egyik csatlakozó utca épületeinek kialakult homlokvonalához.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert
a) lakóterületek építési övezeteiben: 3,0 m,
b) településközponti vegyes terület építési övezeteiben
ba) zártsorú beépítési mód esetén: 0 m,
bb) oldalhatáron álló beépítési esetén: 1,0 m vagy
bc) szabadon álló beépítési mód esetén: 3,0 m,
c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: 5,0 m,
d) egyéb ipari gazdasági terület: 5,0 m vagy
e) egyéb építési övezetben: 5,0 m.

(5) Az építési telek oldalkertje
a) zártsorú beépítés esetén 0 m, mely legalább 3,0 m széles épülethézaggal megszakítható,
b) oldalhatáron álló beépítési mód esetében 4,0 m vagy
c) szabadon álló beépítési mód esetében az építési övezetben meghatározott épület megengedett legnagyobb épületmagasságának a fele, de legalább 4,0 m.

(6) Az építési telek hátsó kertje 6,0 m.

(7) Legfeljebb 20,0 m telekmélységű fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza,
a) az előkert – a vonatkozó előírások betartásával - 2,0 méter és
b) a hátsókert 1,0 méter.

(8) Ha a Szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

19. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

20.§ (1) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.

(2) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m^2 alapterületű kukatároló helyezhető el.

(3) A hátsókertben melléképítmény nem helyezhető el.

(4) Lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.

20. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

21.§ (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.

(3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

(4) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
a) felfelé legfeljebb 1,5 m-rel,
b) lefelé legfeljebb 1,5 m-rel,
de együttesen legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.

22.§ (1) A kerítés magassága
a) utcafronton legfeljebb 1,80 m illetve
b) oldal és hátsó telekhatáron legfeljebb 2,0 m

lehet.

(2) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.

(3) Erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

23.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Falusias lakóterület (Lf)
b) Településközponti vegyes terület (Vt)
c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
d) Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)
e) Különleges beépítésre szánt területek
  ea) Honvédelmi terület (K-Hon)
  eb) Sportterület (K-Sp)
  ec) Szennyvíztiszító telep (K-Szt)
  ed) Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
b) elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet
határozza meg.

22. Falusias lakóterület

24.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezet telkein kizárólag egy főépület helyezhető el.

(3) Lf-2 építési övezeteiben állattartási, állattenyésztési rendeltetést tartalmazó épület, állatól és állatkifutó a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.

(4) Lf-2 építési övezeteiben a nem zavaró hatású gazdasági jellegű rendeltetés akkor helyezhető el, ha az épület szomszédos lakóépülettől való távolsága legalább 20 méter.

23. Településközponti vegyes terület

25.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Vt-1 építési övezet telkein több főépület is elhelyezhető.

(3) Vt-2 építési övezet telkein kizárólag egy főépület helyezhető el

(4) Vt-2 építési övezetben vendéglátó rendeltetési egység kizárólag főépületben helyezhető el.

(5) Vt-3 építési övezet telkein több főépület is elhelyezhető.

24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

26.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Gksz-1 építési övezet telkein az előkertben egy legfeljebb 50 m^2 bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető.

25. Egyéb ipari gazdasági terület

27.§ Az egyéb ipari gazdasági terület a Szabályozási terven Gipe jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál.

26. Különleges beépítésre szánt terület – Honvédelmi terület

28.§ Különleges beépítésre szánt terület – Honvédelmi terület a Szabályozási terven K-Hon jellel jelölt építési övezet, mely honvédelmi tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

27. Különleges beépítésre szánt terület – Sportterület

29.§ (1) Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület – Sportterület építési övezeteiben kereskedelmi, vendéglátó, szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

28. Különleges beépítésre szánt terület – Szennyvíztisztító telep

30.§ (1) Különleges beépítésre szánt terület – Szennyvíztisztító telep a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvíztisztító telep működéséhez kapcsolódó építmények és berendezések, valamint az ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület – Szennyvíztisztító telep építési övezetben zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.

29. Különleges beépítésre szánt – Mezőgazdasági üzemi terület

31.§ Különleges beépítésre szánt terület – Mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, állattartást és állattenyésztést szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

30. A beépítésre nem szánt területek

32.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Közkert zöldterület (Zkk)

b) Erdőterületek

- ba) Védelmi célú (Ev)
- bb) Rekreációs (Er)
- bc) Egyéb (Ee)

c) Mezőgazdasági területek

- ca) Általános mezőgazdasági terület-szántó (Má)
- cb) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

d) Vízgazdálkodási terület (Vg)

e) Különleges beépítésre nem szánt terület

ea) Temető (Kb-T)
eb) Kegyeleti park (Kb-Kp)
f) Közműelhelyezési terület (KÖm)
g) Közúti közlekedési terület (KÖu)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
b) elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet
határozza meg.

31. Zöldterület

33.§ Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

32. Védelmi erdőterület

34.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

33. Rekreációs erdőterület

35.§ (1) A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Rekreációs erdőterület övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.

(3) Rekreációs erdőterület övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.

34. Egyéb erdőterület

36.§ (1) Az egyéb erdőterület a Szabályozási terven Ee jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Egyéb erdőterület övezeteinek telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.

(3) Egyéb erdőterület övezetben építmény elhelyezhetőségéhez az építési engedélyhez az erdészeti szakhatóság hozzájárulását is be kell szerezni.

35. Általános mezőgazdasági terület

37.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein tanya nem helyezhető el.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein mezővédő erdősávok kialakításáról gondoskodni kell.

(4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a trágyatároló elhelyezésének feltétele, hogy
a) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakás, vendéglátó, szállás jellegű épületektől mért 50 méteren belül nem helyezhető el,
b) talajszennyezést nem okoz.

(5) Má-1 övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
(6) Má-1 övezet telkein lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^3, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el.
(7) Má-1 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a létesített szintterület 20%-án, de legfeljebb 200 m^2 beépített bruttó alapterületen helyezhető el.
(8) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
a) a birtoktest esetében a 0,5%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 60 ha (600.000 m^2);
c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m^2);
d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30% lehet;
e) birtokközpont telkén lakás rendeltetés – a 2. mellékletben meghatározott – megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség 20%-án, legfeljebb 200 m^2 beépített bruttó alapterülettel;
f) épület beépített bruttó alapterülete legfeljebb 1000 m^2 lehet
g) épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.
(9) Má-1 övezet telkein meglévő tanya átalakítása csak a beépítettség és az épületmagasság növelése nélkül végezhető. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, meglévő épület, épületrész kubatúráján belül lehet.

36. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

38.§ (1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természetközeli, tájgazdálkodási használatot folytató telkekből áll.
(2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet telkein épület nem helyezhető el.

37. Vízgazdálkodási terület

39.§ (1) Vízgazdálkodási területek a Szabályozási terven Vg jellel jelölt az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, továbbá, a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, vízi közlekedéssel, vízi sportolással, strandolással, halászattal, horgászattal, kikötőkkel, és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok szerint.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

40.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
(2) Kb-T-1 övezet telkeiben, harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 2,0 m-rel túlléphető.
(3) Kb-T-1 övezet telkein az épületeket a telekhatártól legalább 5,0 m-re kell elhelyezni.
(4) Kb-T-1 övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5,0 m széles háromszintes növényállománnyal való takarás biztosítandó.

39. Különleges beépítésre nem szánt terület – kegyeleti park

41.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – kegyeleti park a Szabályozási terven Kb-Kp jellel jelölt övezet, amely elhunytak emlékének megjelölésére és megőrzésére létesített építmény, emlékmű, emlékjel, elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-Kp-1 övezet telkein épület nem helyezhető el.

40. Közúti közlekedési terület

42.§ Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgáló terület, ahol a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el.

41. Közműelhelyezési terület

43.§ Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.

42. Záró rendelkezések

44.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Kálló község Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 7/2001. (X.3.) önkormányzati rendelete.

Baboss Buda	Dr. Tóth Kálmán
polgármester	jegyző