



**Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)
38. §**

Az övezet telkei nem építhetők be.

**Az Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet (agrár turizmust szolgáló építmények elhelyezését
megengedő, farmgazdasági területek)
39. §**

(1) Az övezet paraméterei:

	Szabadon álló
Beépítési mód	100.000
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²)	1,0
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	10.000
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30.000
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m ²)	3,0
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	7,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (5) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek, valamint azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tulajdonában állnak.
- (6) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (7) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha annak területe legalább 30.000 m², a lehetséges beépítés mértéke legfeljebb 3%.
- (8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (9) Az övezetben elsősorban az agrár turizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban a magasabb szintű jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.
- (10) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (11) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (12) A melléképítmények közül a következő létesítmény helyezhető el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; háztartási célú kemma, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, fóliasátor; állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

- (13) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletraépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (14) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

A V jelű vízgazdálkodási övezet (a vízbázisok, a vízfelületek meder és part területe)
40. §

- (1) A telkeken a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízfelületek, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

V. FEJEZET: ÉRTÉKVÉDELEM

A művi értékek védelmének általános előírásai
41. §

- (1) A telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.
- (2) Művi értékvédelem alatt álló területeken építési munkát végezni csak a vonatkozó jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.

A régészeti értékvédelem előírásai
42. §

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények építése, tereprendezés) végzésére, illetve telekalakításra csak a területileg illetékes örökségvédelmi szakhatóság engedélyével kerülhet sor.
- (2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot

A helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai
43. §

- (1) A település külön rendelettel helyi értékvédelem alá védelem alá vont építményeit az F-2 számú függelék tartalmazza.
- (2) A művi értékek helyi védelmét a HÉSZ, valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

A településképi védelmi előírások
44. §

- (1) A településképi jelentőségű területek közé tartozik minden telek és építési telek, amely közvetlenül határos a Majosi (52102 j.), a Galla-tanyai úttal, a Vasút sorral, a Rákóczi, Árpád, Némédi utcákkal, a szabadság térrel, a tó körüli utakkal (Naturista és Nomád parti úttal, Üdülő sétánnyal), egyéb tervezett országos és települési mellékutakkal; a Budapest-Kelebia vasútvonallal és a tavakkal, vagy az azokkal közvetlenül határos párhuzamos közterületekkel.
- (2) A településképi jelentőségű területek védelmét a HÉSZ betartásával kell biztosítani.

A természeti értékvédelem általános előírásai
45. §

- (1) Természeti értékvédelmi területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
- Helyi jelentőségű védett természeti területek.