

**Harsány Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2025. (... ..) önkormányzati rendelete**  
**Harsány Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Harsány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, a 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.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal; Bükk Nemzeti Park Igazgatóság; tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízügyi és területi vízvédelmi hatóságként eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; közlekedésért felelős miniszter; Nemzeti Közlekedési Hatóság, mint légiközlekedési hatóság; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hivatal; Nemzeti Földügyi Központ; honvédelemért felelős miniszter; Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság; bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Miskolci Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Önkormányzat, Kisgyőr Község Önkormányzata, Bükkaranyos Község Önkormányzata, Emőd Város Önkormányzata, Vatta Község Önkormányzata, Borsodgeszt Község Önkormányzata, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti partnerek vélemény kikérésével, a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet alkalmazása**

**1. §**

(1) Harsány Község közigazgatási területén a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), szerinti építési tevékenységet folytatni és telket alakítani a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az Méptv., a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai, továbbá a településkép védelméről szóló helyi rendelet (továbbiakban: TKR) szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező T-4 jelű, a Község igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv és jelmagyarázata (továbbiakban: SZT),
- b) 2. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatban foglaltak szerint szabad.
- d) 4. mellékletét képező, a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek adatait tartalmazó táblázatokban foglaltak szerint szabad.

(2) E rendelet alkalmazásában az alábbi fogalom került meghatározásra:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kézműipari épület: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű épület, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- c) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek homlokvonalán mért legkisebb telekszélesség. Saroktelek esetén a legkisebb telekszélesség értékén, a telek rövidebb homlokvonalán meghatározott méretet kell érteni, mely 18 m-nél nem lehet kisebb érték.
- d) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy létesülő épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- e) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitnessz épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- f) Munkásszálló/Munkásszállás: olyan szálláshely, amely a szálláshely-szolgáltató tulajdonát képező vagy általa bármilyen jogcímen használt szálláshely, amely több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas, valamint a munkaadóval határozatlan idejű vagy időtartamban nem korlátozott, határozott idejű munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van. Továbbá olyan szálláshely, amely a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló 173/2003. (X. 28.) Korm. rendeletben meghatározott.
- g) Oldalhatáron álló épület elhelyezés: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, amely kötelező oldalkerti építési vonal hiányában a főépítmény utca felé eső legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól 3,0 méteren belül kerül elhelyezésre.
- h) Szabadon álló épület elhelyezés (oldalhatáron álló beépítési mód esetén): az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) a szabályozott párkánymagasság fele távolságra, de legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az érintett oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési övezet oldalkerti

méretével. Az ilyen épület elhelyezés legalább 20 métert elérő telekszélesség esetén alkalmazható.

## **2. A szabályozási terv elemei és előírásainak alkalmazása**

### **2. §**

- (1) A kötelező, a javasolt, a más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemeket és a tájékoztató elemeket a SZT tartalmazza.
- (2) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek vonatkozásában e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok szerint kell eljárni.

## **II. Fejezet**

### ***Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások***

## **3. Az építés általános feltételei**

### **3. §**

- (1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók, közművesíthető, amelynek megközelíthetősége közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított.
- (2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.
- (3) A telek, építési telek megközelíthetőnek tekinthető, abban az esetben is, amennyiben a közterülettel, magánúttal vagy árok, vízfolyás, patak, vízmosás, csatorna felett átvezetett hídon legalább 3 m széles van kapcsolata.
- (4) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (5) Melléképület építési helyen belül építhető.
- (6) Az ingatlanon melléképítmény, vagy kiegészítő rendeltetésű építmény önállóan, főépítmény megvalósulása előtt kizárólag, - az építési engedély vagy egyszerű bejelentési dokumentációval alátámasztott - építési tevékenységgel, vagy a telek karbantartásával összefüggésben helyezhető el.
- (7) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész beépítésre szánt területen
  - a) csak építési helyen belül,
  - b) a megengedett legnagyobb beépíthetőséggel megegyező mértékben létesíthető, a (2) bekezdés figyelembevételével.
- (8) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pincesszintje.

(9) Hitéleti rendeltetést tartalmazó épület esetén szabályozott legnagyobb párkánymagasság mértéke a harangtorony, harangláb magassági értékével növelhető.

(10) A 3. mellékletben „F”-el jelölt, feltétellel elhelyezhető rendeltetések kizárólag a településképi követelményekhez való illeszkedés és az e rendelet szerinti előírások együttes teljesülése esetében helyezhetők el.

#### **4. Beépítési mód, beépítési hely**

##### **4. §**

(1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

- a) lakóterületen és vegyes területen az párkánymagasság, de legalább 4,0 méter,
- b) egyéb építési övezetben az párkánymagasság, de legalább 6 méter.

(5) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt párkánymagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(6) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
- b) a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
- c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

(7) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az építési telken húzódó közművek felett épület, épületrész nem állhat.

#### **5. A kialakult beépítésekre vonatkozó eltérő szabályok alkalmazása**

##### **5. §**

(1) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak, az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, vagy az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek (beépítettség, zöldfelület stb.), a meglévő épület felújítható, tartószerkezet változtatása nélkül átalakítható, rendeltetése megváltoztatható, azonban bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül és a beépítési határértékek betartásával lehet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott előírások e rendelet hatályba lépését megelőzően jogszerűen épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Felújítás során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.

## **6. Telekalakításra vonatkozó előírások**

### **6. §**

(1) A 2. melléklet az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata tartalmazza az építési övezetek és övezetek telekalakítással kapcsolatos paramétereit.

(2) Az építési övezeti és övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telek

- a) közműépítmények elhelyezése érdekében,
- b) közterület céljára,
- c) telekhatár rendezés céljából, amennyiben a rendezés célja a kialakult állapothoz való igazítás,
- d) javasolt telekhatár vagy építési övezet/ övezethatár jelölés esetében kialakítható.

(3) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

(4) Újonnan nyúlványos, nyeles telek nem alakítható ki.

(5) Amennyiben a szabályozási vonal épületeket metsz, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy az érintett épületnél a tervezett telekhatár, az épület, szabályozási vonal felé eső kontúrvonalán kerüljön kialakításra. Az épület bontását követően a szabályozási vonal szerinti telekalakítást legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni.

(6) Telekalakítás során nem alakulhat ki közlekedési, zöld vagy közmű célú telek kivételével új zárvány vagy úszótelek.

(7) Beépítésre szánt területen az építési övezet határa javasolt telekhatárnak tekintendő.

(8) Különböző építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett.

(9) Falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m<sup>2</sup>-t.

(10) Kertvárosias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek - kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb

30,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 1500 m<sup>2</sup>-t.

## **7. Zöldfelületekre vonatkozó előírások**

### **7. §**

(1) Az építési övezetekben az SZT-n "telken belüli kötelező zöldfelület"-tel jelölt helyeken és méretben, háromszintű növényállományt (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni. A növényállomány az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak, kapuk számára megszakíthatók, illetve annak 25 %-ában fásított parkolók is (a lakóterülettel közvetlen határolt oldal kivételével) kialakíthatók. A kötelező zöldfelület beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

## **8. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

### **8. §**

Lakás önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül. Amennyiben jogszabály ennél nagyobb számú személygépkocsi elhelyezését írja elő, úgy azt az előírást kell alkalmazni.

### **9. §**

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, szolgáltató funkció esetén az TÉKA által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

## **9. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

### **10. §**

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

- a) zöldfelületek alakíthatók ki,
- b) köztárgy, valamint
- c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

## **11. §**

- (1) Közterületen zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás szárú növények legalább 50%-a honos fajokból vagy azok termesztett fajtáiból kerüljenek ki. Gyümölcsfát út melletti fasorként alkalmazni nem lehet.
- (2) A tervezett parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek, 4 parkoló-állás után 1 lombos, előnevelt fa telepítése kötelező.

## **12. §**

- (1) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló terület között árok, vízfolyás, patak, vízmosás, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, úgy a területek közötti kapcsolat jogszerű megteremtésével, a közlekedést lehetővé tevő műszaki megoldás biztosításával az – a külön jogszabályban foglaltakra tekintettel - építési teleknek tekintendő.
- (2) A közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének írásbeli hozzájárulásával lehet. Az útcsatlakozást úgy kell kialakítani, hogy az építési telek közúthoz csatlakozó terepszintje maximum 0,1 m-rel lehet magasabban az útkorona szintjénél.

## **10. Magánutak**

### **13. §**

- (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút, a gazdasági terület építési övezetei kivételével, csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.
- (3) A magánút legkisebb szélessége:
  - a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
  - b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
  - c) minden más esetben 12 méter.
- (4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (6) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.
- (7) Magánutakat, a közutakra vonatkozó közutak tervezésére vonatkozó szabványok szerint kell megtervezni és kialakítani.
- (8) Önkormányzati kezelésben csak a (7) bekezdés szerint megvalósult utak vehetők át.

## **11. Közművek**

### **14. §**

- (1) A szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, illetve ártalommentes elhelyezése a közüzemi közműhálózat kiépítéséig a vonatkozó TÉKA előírások megtartásával egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is., a (8) bekezdés figyelembevételével.
- (2) Ahol a 2. melléklet szerinti teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.
- (3) A közüzemi szennyvízhálózat megvalósulását követően a területet folytatólagosan használni kizárólag a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás mellett lehet.
- (4) Teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.
- (5) Építési övezetek közművesítését kizárólag közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (6) Ipari szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén előtisztító műtárgy telepítése kötelező.
- (7) Az elektromos ellátó hálózat létesítményeinek biztonsági övezete a szélső áramvezetők függőleges síkjától számítva:
- a) 20 kV szabadvezeték: külterületen 5-5 m; belterületen: 2,5-2,5 m,
  - b) 0,4 kV szabadvezeték: külterületen és belterületen egyaránt: 1,25-1,25 m,
  - c) transzformátor állomás: 5 m.
- (8) Az 1. melléklet szerinti „Belvízzel veszélyeztetett terület” kizárólag a vízrendezést követően építhető be.

## **III. Fejezet**

### ***Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények***

#### **12. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok**

### **15. §**

- (1) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése az e rendeletben foglaltak, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok betartása mellett lehetséges.
- (2) Az állattartás épületeit műtárgyait úgy kell kialakítani, hogy
- a) a felszíni, és a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;

- b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.
- (3) Beépítésre szánt területeken állattartás céljára szolgáló építmény csak építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Állattartó épület csak oly módon helyezhető el, hogy az állattartási tevékenységből eredő szagmisszió hatásterülete ne érje el azokat a területeket, amelynek lakó az elsődleges rendeltetése.
- (5) Falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények a telek terület 15%-os mértékéig, de maximálisan 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig helyezhetők el.
- (6) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága
- a) lakóépülettől 15 méter,
  - b) ásott kúttól 20 méter,
  - c) fúrt kúttól 10 méter,
  - d) közterülettől 15 méter,
  - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
  - f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (7) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
  - b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
  - c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
  - d) Új nagy létszámú ill. nagyüzemi állattartó épületek a lakó és intézményi rendeltetésű területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

### **13. Kerítések létesítésére vonatkozó előírások**

#### **16. §**

- (1) A telek határvonalain – amennyiben építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik – áttört kerítés létesíthető.
- (2) Új utcai kerítés csak a közterületi határvonalon, vagy azon belül, vagy a rögzített szabályozási vonalnak megfelelően létesíthető és építhető át.
- (3) Lakóterületen eltérő rendelkezés hiányában a közterület vagy magánút felőli kerítés legmagasabb pontja 2 méter lehet.

(4) Egyéb területen eltérő rendelkezés hiányában telekhatáron vagy attól számítva 5 méteren belül kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 2,5 méter magasságú lehet.

(5) Közterületi és telken belül kerítés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével telepíthető. A telken belül kerítést, az egyes külön használatú telekrészeket, csak nem tömör kerítéssel vagy élőszövénnel szabad elválasztani.

(6) Építési telken, saroktelek kivételével, 30 méter közterületi telekhatáronként 1 db gépkocsi behajtására szolgáló kapu létesíthető, melynek szélessége legfeljebb 5 méter lehet.

#### **14. Pavilon jellegű építmények**

##### **17. §**

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

#### **15. Egyéb épületek, építmények**

##### **18. §**

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhetők.

##### **19. §**

Konténer településközponti vegyes és falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett építési konténer, iroda vagy rendezvényt kiszolgáló konténer modul).

##### **20. §**

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

##### **21. §**

Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó a település közigazgatási területén nem helyezhető el.

#### **IV. Fejezet**

#### ***Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények***

#### **16. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelmére vonatkozó általános előírások**

##### **22. §**

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasort, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.
- (4) Külterületi fásítás, erdősítés, erdőfelújítás a termőhelyi adottságoknak és a természetvédelmi jogszabályi követelményeknek megfelelően történhet.
- (5) Mezőgazdasági és mezőgazdasági művelés alatt álló lakóterületen, különleges terület – mezőgazdasági üzemi területen, valamint erdőterületen a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek, a helyes mezőgazdasági gyakorlat alkalmazandók.
- (6) A település közigazgatási területén új tevékenység csak úgy folytatható, hogy
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő a külön jogszabályok szerinti környezetvédelmi követelményeknek megfelelően,
  - b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
- (7) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

## **17. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

### **23. §**

- (1) Építési tevékenység a környezetében található művelés alatt lévő területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.
- (2) Építési tevékenység hatására a talajerózió veszélye nem növekedhet.
- (3) Védett területen tereprendezésre, területfeltöltésre csak szennyeződésmentes anyag használható.

### **24. §**

- (1) Országos vízminőség védelmi övezet területén
- a) létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a jogszabályokban meghatározott szennyező anyagoknak a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen, a keletkező szennyvíz szikkasztása tilos,
  - b) a talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet,
  - c) a gazdasági és üzemi területnek kijelölt részeken a csapadékvíz kezeléséről gondoskodni szükséges,
  - d) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet,

- e) az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani,
  - f) trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- (2) A vízbázis külső védőövezetén belül építeni és egyéb tevékenységet folytatni a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint lehet.

## **18. A levegő tisztaságának védelme**

### **25 §**

- (1) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védőterületet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védőterület nem érinthet
- a) lakóterületet, vegyes területet, különleges sport célú és különleges temető területet, zöldterületet, közcélú erdőterületet, továbbá
  - b) természetvédelmi oltalom alatt álló területet.
- (3) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
- a) tevékenységet folytatni,
  - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

## **19. Zaj- és rezgés elleni védelem**

### **26. §**

- (1) 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.
- (2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

## **20. A termőföld védelme**

### **27. §**

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.
- (2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.
- (3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

## **V. Fejezet**

### **Örökségvédelem és régészet**

#### **28. §**

- (1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.
- (2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

## **VI. Fejezet**

### **Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok**

#### **21. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

##### **29. §**

- (1) Parti sáv által érintett területeken a vonatkozó jogszabályok alapján végezhetők tevékenységek.
- (2) Az árvízvédelmet nyújtó védvonaltól a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni, építési tevékenységet, tereprendezést erre tekintettel lehet végezni, a vízügyi hatósággal egyeztetett módon.
- (3) Szabályozási terven jelölt fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen, belvízjárta területen:
  - a) a földszinti padlószint magasságát az előfordult legmagasabb elöntési szinthez képest legalább 0,60 méterrel magasabban kell kialakítani, pince és pincesszint nem létesíthető.
  - b) az épület alapozását és a felszín alatt létesített helyiségek szerkezeteinek teherbírását és szigetelését a helyiségben tervezett tevékenységhez tartozó szárazsági követelmény figyelembevételével geotechnikai vizsgálat alapján úgy kell méretezni, hogy az számoljon a vizek okozta terheléssel.
- (4) Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezetével érintett területen a vonatkozó jogszabály előírásai szerint létesíthető a 3. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetés.
- (5) Deflációérzékeny területként lehatárolt terület, földtani veszélyforrással veszélyeztetett területnek minősül. A terület használata során a földtani veszélyforrással való veszélyeztetettséget figyelembe vevő műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

##### **30. §**

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.

- (2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység folytatását lehetővé tévő funkciójú/rendeltetésű épület/építmény nem helyezhető el.
- (3) A nagynyomású gázvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A nagyközépnomású gázvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

## **VII. Fejezet**

### **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### **22. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános előírások**

##### **31. §**

- (1) Az építési övezetek és övezetek építési használatának határértékeit a 2. számú melléklet az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata tartalmazza.
- (2) Az építési övezetekben és övezetekben rendeltetéseket elhelyezni az TÉKA-ban meghatározott előírások, valamint a 3. melléklet az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések, 3. melléklet 1. pont Rendeltetés, önálló rendeltetési egység, a 3. melléklet 2. pont Melléképítmények és a 3. melléklet 3. pontja Egyéb építmények táblázatai szerint lehet.
- (3) Építménynek minősülő antennatartó szerkezet a településképi rendelet előírásai szerint létesíthető.
- (4) Amennyiben a településen a szennyvízhálózat kiépítésre került, 3. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetés csak a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás esetén létesíthető.

#### **23. Beépítésre szánt területek**

##### **32. §**

A beépítésre szánt terület építési övezetei a következők:

- a) Lakóterület
  - aa) Kertvárosias lakóterület (Lke)
  - ab) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközponti vegyes terület (Vt)
- c) Gazdasági terület
  - ca) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
  - cb) Ipari gazdasági terület (Gip)
- d) Üdülőterület, üdülőházas (Üü)
- e) Különleges beépítésre szánt
  - ea) Pincés terület (K-Pi)

- eb) Palackozó terület (K-Pa)
- ec) Sportolási célú terület (K-Sp)
- ed) Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

## **24. Kertvárosias lakóterületek előírásai**

### **33. §**

- (1) A kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A kertvárosias lakóterületeket a Szabályozási terv Lke jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) Az Lke építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) A kertvárosias lakóterületen rendeltetésenként 500 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- (6) Egy telken belül négy önálló lakó rendeltetési egységből kettő rendeltetési egységet, egy épülettömegben belül kell elhelyezni.
- (7) A kertvárosias lakóterületen nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenység részére építmény kizárólag csak a telken meglévő vagy a gazdasági célú építménnyel egy időben megvalósuló lakóépület alapterületi méretét meg nem haladó alapterület méretéig helyezhető el.
- (8) A kertvárosias lakóterületen, ha a telek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott egy rendeltetésre vonatkozó telekhányad érték alá csökken, a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.
- (9) Az Lke építési övezetben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

## **25. Falusias lakóterületek előírásai**

### **34. §**

- (1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A falusias lakóterületeket a Szabályozási terv Lf jelű építési övezetekbe sorolja.
- (3) A falusias lakóterületen rendeltetésenként 600 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, amelyből 1 rendeltetés lakó rendeltetés legyen. A szennyvízelvezető-hálózat kiépítésig azonban egy telken csak egy lakást tartalmazó épület helyezhető el.

- (4) Az Lf építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) A falusias lakóterületen a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó, illetve gazdasági rendeltetésű földszintes épületek esetében a megengedett legnagyobb párkánymagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.

## **26. Településközponti vegyes terület**

### **35. §**

- (1) A településközponti vegyes terület (Vt) – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A településközpont vegyes területeket a Szabályozási terv Vt jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) A Vt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 400 m<sup>2</sup> telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 6 lakás létesíthető.
- (6) lakó rendeltetésű telkek esetén, az 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken egy, az **500-1000 m<sup>2</sup>** területű telkeken legfeljebb kettő darab épület helyezhető el, és az 1000 m<sup>2</sup> terület feletti telkeken legfeljebb három darab épület helyezhető el.
- (7) A Vt építési övezetekben az épületeket az építési helyen belül szabadonállóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt lehetővé teszi, és a szomszédos telek övezet szerint előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett ezt lehetővé teszi.
- (8) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával, új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető terv szerinti épület építését sem akadályozza.

## **27. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek előírásai**

### **36. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket a Szabályozási terv Gksz jelű építési övezetbe sorolja.

- (4) A Gksz építési övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben az előkert mérete, amennyiben a szabályozási terv nem szabályozza, 10 méter.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.
- (7) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.
- (8) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.
- (9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:
- a) felújítható,
  - b) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
  - c) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
  - d) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.
- (10) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

## **28. Ipari gazdasági területek előírásai**

### **37. §**

- (1) Az ipari gazdasági terület (Gip) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.
- (2) Az ipari gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Az ipari gazdasági területeket a Szabályozási terv Gip jelű építési övezetbe sorolja.
- (4) A Gip építési övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.
- (6) Ipari gazdasági területen előírt legnagyobb párkánymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

(7) Ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

(8) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(9) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.

(10) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- c) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- d) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(11) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

## **29. Üdülőházas üdülőterület előírásai**

### **38. §**

(1) Az üdülőházas üdülőterületen (ÜÜ) jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely változó üdülői kör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Üdülőházas üdülőterületen kemping is elhelyezhető.

(2) Az üdülőházas üdülőterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) Az üdülőházas üdülőterületen az üdülőépületen belül kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) Az üdülőházas üdülőterületeket a Szabályozási terv ÜÜ-1 jelű építési övezetekbe sorolja.

(5) Az ÜÜ-1 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

## **30. Különleges beépítésre szánt – Pincés terület előírásai**

### **39. §**

(1) A különleges beépítésre szánt – Pincés területen (K-Pi) mezőgazdasági épületek, továbbá a lakosságot szolgáló, a terület használatával összefüggő környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a meglévő lakóépületek felújíthatók, új lakóépületek építése nem megengedett.

- (3) Különleges beépítésre szánt – Pincés területen (K-Pi) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) A Különleges beépítésre szánt – Pincés területeket a Szabályozási terv K-Pi jelű építési övezetekbe sorolja.
- (5) A K-Pi építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) Az építési övezetekben az előkert mérete, amennyiben a szabályozási terv nem szabályozza, 5 méter.

### **31. Különleges beépítésre szánt – Palackozó terület előírásai**

#### **40. §**

- (1) A különleges beépítésre szánt – Palackozó terület (K-Pa) különleges helyi sajátosságot hordozó terület, ahol a borfeldolgozáshoz és palackozáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre szánt – Palackozó terület (K-Pa) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Különleges beépítésre szánt – Palackozó területet a Szabályozási terv K-Pa jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) A K-Pa építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

### **32. Különleges beépítésre szánt – Sportolási célú terület előírásai**

#### **41. §**

- (1) A különleges beépítésre szánt – sportolási célú területen (K-Sp) az elsődlegesen sport célú, és a szabadidő eltöltést szolgáló építmények, időszakosan, vagy egyidőben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésű építmények elhelyezésére alkalmas.
- (2) A különleges beépítésre szánt – Sportolási célú terület az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A Különleges beépítésre szánt – Sportolási célú terület, a sport és szabadidő eltöltés rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.
- (4) A különleges beépítésre szánt – Sportolási célú terület a Szabályozási terv K-Sp jelű építési övezetekbe sorolja.
- (5) A K-Sp építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) A technológiai építmények magasságát a technológiai igények és méretezések határozzák meg, ezekre az párkánymagassági felső határérték 15,0 m.

### 33. Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területek előírásai

#### 42. §

- (1) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területe (K-Mü-1, K-Mü-2) építési övezetben elsősorban a növénytermesztéshez, feldolgozáshoz, raktározáshoz, valamint a termények és termékek árusításához kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el. Az építési övezetben a gyümölcsgazdálkodással összefüggő oktatási, kulturális rendeltetés is létesíthető.
- (2) Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü-1, K-Mü-2) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területe a Szabályozási terv K-Mü jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) A K-Mü-1, K-Mü-2 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter, vagy a szabályozási terv által meghatározott érték.
- (6) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen előírt legnagyobb párkánymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.
- (7) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható. Új állattartó épületet, kijelölt lakóterülettől 300 m-en belül elhelyezni nem lehet.
- (8) Mezőgazdasági üzemi építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon a szabályozási terven jelölt szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.
- (9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:
  - a) felújítható,
  - b) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
  - c) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
  - d) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, la-kás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.
- (10) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

### **34. Beépítésre nem szánt területek**

#### **43. §**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a beépítésre nem szánt terület övezetei a következők:

a) Közlekedési terület

aa) Közúti közlekedési terület – Országos mellékút (KÖu-Om)

ab) Közúti közlekedési terület – Helyi gyűjtőút (KÖu-Hgy)

ac) Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-K)

ad) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági feltáróút (KÖu-Mg)

ae) Közúti közlekedési terület – gyalogút (KÖu-Gy)

b) Közműelhelyezési terület (Közm)

c) Zöldterület

ca) közpark (Zkp)

cb) közkert (Zkk)

d) Erdőterület

da) Védelmi célú erdőterület (Ev)

db) Egyéb erdőterület (Ee)

e) Mezőgazdasági terület

ea) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

eb) Általános mezőgazdasági terület (Má)

ec) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

f) Vízgazdálkodási terület (Vg)

g) Természetközeli terület (Tk)

h) Különleges beépítésre nem szánt terület

ha) Temető terület (Kb-T)

hb) Bánya terület (Kb-B)

hc) Turisztikai terület (Kb-Tu)

### **35. Közlekedési területek előírásai**

#### **44. §**

(1) A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, kötöttpályás közlekedési terület, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti- és vasúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A KÖu-Om, KÖu-Hgy, KÖu-K, KÖu-Mg és KÖu-Gy közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliestett) fogyasztó-, és árusítótere és zöldfelületi elemek helyezhetők el.

(4) A közúti közlekedési területeket a Szabályozási terv

- a) Közúti közlekedési terület – Országos mellékút (KÖu-Om)
- c) Közúti közlekedési terület – Helyi gyűjtőutak (KÖu-Hgy)
- d) Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-K)
- e) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági feltáróút (KÖu-Mg)
- f) Közúti közlekedési terület – gyalogút (KÖu-Gy)

övezetekbe sorolja.

(5) A KÖu övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) A közutak, közterületek közlekedési területek szélességét a Szabályozási Terv jelöli.

(7) Beépítésre nem szánt területek övezetein épület a mezőgazdasági feltáróút telekhatárától mért 10 méteren belül nem létesíthető.

### **36. Közműelhelyezési terület előírásai**

#### **45. §**

(1) A közműelhelyezési terület (Közm) a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen csak a közműellátás céljára szolgáló épület helyezhető el, azzal, hogy az ágazati jogszabályok közműelhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat alkalmazni kell.

(2) A közműelhelyezési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A közműelhelyezési területeket a Szabályozási terv Közm jelű övezetbe sorolja.

(4) A Közm övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

### **37. Zöldterületek előírásai**

#### **46. §**

(1) A zöldterület közpark (Zkp) és közkert (Zkk) állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületeket a Szabályozási terv

- a) Zöldterület – közpark (Zkp)
- b) Zöldterület – közkert (Zkk)

övezetekbe sorolja.

(3) A zöldterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

- (4) A zöldterület közpark és közkert területeket a Szabályozási terv Zkp és Zkk jelű övezetbe sorolja.
- (5) A zöldterület közpark és közkert telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) A zöldterület közparknak és közkertnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (7) A zöldterületen elhelyezhető a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és a terület fenntartásához szükséges épület.

### **38. Erdőterületek előírásai**

#### **47. §**

- (1) Az erdőterület (Ev, Ee) az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, a vadgazdálkodást, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.
- (2) Az erdőterületeket a Szabályozási terv
  - a) védelmi célú erdőterület (Ev),
  - b) egyéb erdőterület (Ee)övezetekbe sorolja.
- (3) Az erdőterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) Az erdőterületek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az erdőterülethez tartozó, de még nem beerdősült területeken a mezőgazdasági használat az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- (6) Egyéb rendeltetésű erdőterület övezeteiben az 5 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mértékkel, de az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel.
- (7) Az épületek, építmények legmagasabb pontja 6 m.

### **39. Mezőgazdasági területek előírásai**

#### **48. §**

- (1) A mezőgazdasági területek (Mk, Má, Mt) a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, a mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű és hitéleti épületek helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) A mezőgazdasági területeket a Szabályozási terv

- a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- b) általános mezőgazdasági terület (Má)
- c) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

övezetekbe sorolja.

(5) Az Mk, Má és Mt övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) A mezőgazdasági terület övezet területén

- a) új építményt elhelyezni, a meglévő építményt átalakítani, bővíteni kizárólag a természeti értékek károsítása nélkül lehet.
- b) a távközlési és energetikai magasépítmények, potenciálisan környezetszennyező létesítmények – különösen hulladéklerakó, dögkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágyatároló – elhelyezése nem megengedett.

#### **49. §**

(1) Mezőgazdasági területen

- a) Mk övezetek területén a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területen épületet elhelyezni nem szabad,
- b) gazdasági épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
  - ba) Mk övezetek területén a 720-1500 m<sup>2</sup> nagyságú területen – a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével -egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,
  - bb) Má övezetek területén a 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területen több gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,
  - bc) Mt övezet területén az 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területen egy gazdasági épület helyezhető el. Szántó és gyeper (legelő, kaszáló) művelési águ telken csak a legeltetéses állattartással, természetvédelmi célú bemutatással, ismeretterjesztéssel és a tájgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények, gyümölcs művelési águ telken csak a gyümölcstermesztéssel, -feldolgozással és -tárolással összefüggő építmények és rendeltetés helyezhető el.
- c) lakóépületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
  - ca) Mk övezetek területén lakóépület nem helyezhető el
  - cb) Má övezet területén szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 5000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 10000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, legfeljebb bruttó 300 m<sup>2</sup> alapterülettel
  - cc) Mt övezetek területén lakóépület nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető.

- (3) Az Mt övezetek területén új birtokközpont nem létesíthető.

#### **40. Vízgazdálkodási terület előírásai**

##### **50. §**

- (1) A vízgazdálkodási terület (Vg) vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.
- (2) A vízgazdálkodási területeket a Szabályozási terv (Vg) övezetbe sorolja.
- (3) A vízgazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) A Vg övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) A Vg övezet területén
- a) épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,
  - b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
  - c) területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) Beépítésre szánt területen belül a Vg vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága, a mentett oldalon a töltés lábától számított 3 méter.
- (7) Vízgazdálkodási terület (Vg) övezeti előírásai:
- a) A Vg övezetében a felszíni vizek vízmedreinek árvízvédelmi töltések, vízmedrek, patakok, azok parti sávja, állóvizek telkei tartoznak. Építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a szabályozással, ár- és belvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett - létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartást akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
  - b) A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű - fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
  - c) Építmények csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.

#### **41. Természetközeli terület előírásai**

##### **51. §**

- (1) A Tk jelű természetközeli területekbe tartoznak a természetközeli állapotú nádasok, mocsarak.
- (2) Az övezetbe tartozó területen nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely természetközeli állapotot rontja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) Az övezetben kizárólag a természetközeli állapot fennmaradását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A természetközeli területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

- (5) Az természetközeli területek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

#### **42. Különleges beépítésre nem szánt – Bánya terület előírásai**

##### **52. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt – Bánya terület, nyersanyag kitermelésre, (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb-B), a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt – Bánya területen (Kb-B) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt – Bánya területet a Szabályozási terv Kb-B jelű övezetekbe sorolja.
- (5) A Kb-B övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

#### **43. Különleges nem beépítésre szánt – Temető terület előírásai**

##### **53. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt – Temető területbe (Kb-T) a köztemetők és vallásfelekezeti temetők tartoznak.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt – Temető területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt – Temető terület területén portaépület, temetőiroda, ravatalozó, hamvasztó mű és illemhely is elhelyezhető.
- (4) A különleges beépítésre nem szánt – Temető területeket a Szabályozási terv Kb-T jelű övezetbe sorolja.
- (5) A K-T övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

#### **44. Különleges nem beépítésre szánt – Turisztikai terület előírásai**

##### **54. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt – Turisztikai terület (Kb-Tu), olyan, elsősorban az országos ökológiai hálózat által érintett terület, ahol elsődlegesen turisztikai szolgáltató, vendéglátó, szállás építmények, és a működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt – Turisztikai területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt – Turisztikai területen a Szabályozási terv Kb-Tu jelű építési övezetekbe sorolja.

- (4) A Kb-Tu építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

## **VIII. Fejezet**

### ***ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK***

#### **45. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános előírások**

##### **55. §**

- (1) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 12/2004. (VIII.01.) sz. önkormányzati rendelet.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet

T-4 jelű Szabályozási terv és jelmagyarázata

2. melléklet

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázat

| AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI |                         |                    |                                     |        |            |         |          |                      |            |          |                      |       |                     |       |                                 |                        |                      |                         |                       |      |      |      |                            |                                      |                 |         |  |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------|------------|---------|----------|----------------------|------------|----------|----------------------|-------|---------------------|-------|---------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------|------|------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------|--|
|                                                                    | A                       | B                  | C                                   | D      | E          | F       | G        | H                    | I          | J        | K                    | L     | M                   | N     | O                               | P                      | Q                    | R                       | S                     | T    | U    | V    | W                          | X                                    | Y               | Z       |  |
|                                                                    | övezeti<br>jel /<br>kód | a telek            |                                     |        |            |         |          |                      |            |          |                      |       |                     |       |                                 |                        |                      |                         | az épület megengedett |      |      |      |                            |                                      |                 | a telek |  |
|                                                                    |                         | beépítési<br>módja | kialakítható legkisebb / legnagyobb |        |            |         |          | beépíthető legkisebb |            |          | megengedett          |       |                     |       |                                 |                        |                      | legkisebb / legnagyobb  |                       |      |      |      | leg-<br>magasabb<br>pontja | közműellátási<br>mértéke és<br>módja |                 |         |  |
|                                                                    |                         |                    | területe                            |        | szélessége |         | mélysége | területe             | szélessége | mélysége | beépítettség         |       |                     |       | szintterületi<br>mutatója       | zöldfelületi<br>aránya | épület-<br>magassága | homlokzat-<br>magassága | párkány-<br>magassága |      |      |      |                            |                                      |                 |         |  |
|                                                                    |                         |                    | min. (és/vagy max.*)                |        |            |         |          |                      |            |          | terepszint<br>felett |       | terepszint<br>alatt |       |                                 |                        | min. és/vagy max.    |                         |                       |      |      |      |                            |                                      |                 |         |  |
|                                                                    |                         |                    | m <sup>2</sup>                      |        | m          |         | m        | m <sup>2</sup>       | m          | m        | %                    |       | %                   |       | m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | Ém                     | m                    |                         | m                     |      | m    |      | m                          | közművesítettség                     |                 |         |  |
|                                                                    |                         |                    | min.                                | max.   | min.       | max.    |          |                      |            |          |                      |       |                     |       |                                 |                        |                      |                         | min.                  | max. | min. | max. |                            |                                      | min.            | max.    |  |
|                                                                    |                         |                    | Tt_min                              | Tt_max | Tsz_min    | Tsz_max | Tm       | Tt_b                 | Tsz_b      | Tm.b     | B_ta                 | B_ta* | B_tf                | B_tf* | SZtm                            | SZtm*                  | Z_min                | Z_min*                  | Ém                    |      | Hm   |      | Pm                         |                                      | Élp             | Km      |  |
| 1.                                                                 | Lf                      | O*                 | 900                                 | -      | 14         | -       | -        | -                    | -          | -        | 35                   | -     | -                   | -     | -                               | 45                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 5                          | -                                    | részleges**     |         |  |
| 2.                                                                 | Lke                     | O*                 | 600                                 | -      | 14         | -       | -        | -                    | -          | -        | 30                   | -     | -                   | -     | -                               | 40                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 5                          | -                                    | teljes          |         |  |
| 3.                                                                 | Vt                      | O*                 | 550                                 | -      | 14         | -       | -        | -                    | -          | -        | 50                   | -     | -                   | -     | -                               | 30                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 5                          | -                                    | teljes          |         |  |
| 4.                                                                 | Gksz                    | SZ                 | 1500                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 50                   | -     | -                   | -     | -                               | 30                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 9                          | -                                    | részleges **    |         |  |
| 5.                                                                 | Gip                     | SZ                 | 1500                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 30                   | -     | -                   | -     | -                               | 40                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 9                          | -                                    | részleges **    |         |  |
| 6.                                                                 | K-Pi                    | SZ                 | 4000                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 30                   | -     | 50                  | -     | -                               | 40                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 5                          | -                                    | teljes          |         |  |
| 7.                                                                 | K-Pa                    | SZ                 | 10000                               | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 10                   | -     | -                   | -     | -                               | 60                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 6*                         | -                                    | részleges **    |         |  |
| 8.                                                                 | K-Sp                    | SZ                 | 5000                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 20                   | -     | -                   | -     | -                               | 50                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 6                          | -                                    | részleges **    |         |  |
| 9.                                                                 | K-Mü-<br>1              | SZ                 | 5000                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 40                   | -     | -                   | -     | -                               | 40                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 9                          | -                                    | részleges **    |         |  |
| 10.                                                                | K-Mü-<br>2              | SZ                 | 5000                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 40                   | -     | -                   | -     | -                               | 40                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 9                          | -                                    | részleges **    |         |  |
| 11.                                                                | KÖu-<br>Om              | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 5                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 12.                                                                | KÖu-<br>Hgy             | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 5                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 13.                                                                | KÖu-K                   | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 5                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 14.                                                                | KÖu-<br>Mg              | -                  | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 0                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | -                          | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 15.                                                                | KÖu-<br>Gy              | -                  | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 0                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | -                          | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 16.                                                                | Közm                    | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 5                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 17.                                                                | Zkp                     | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 3                    | -     | -                   | -     | -                               | 70                     | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 6                          | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 18.                                                                | Zkk                     | -                  | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | -                    | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | -                          | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 19.                                                                | Ev                      | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 0,2                  | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 20.                                                                | Ee                      | SZ                 | -                                   | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 0,5                  | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |
| 21.                                                                | Mk                      | SZ                 | 3000                                | -      | -          | -       | -        | -                    | -          | -        | 10                   | -     | -                   | -     | -                               | -                      | -                    | -                       | -                     | -    | -    | -    | 4,5                        | -                                    | közművesítetlen |         |  |

|     |       |    |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |     |   |                 |
|-----|-------|----|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|---|-----------------|
| 22. | Má    | SZ | 5000  | - | - | - | - | - | - | - | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6   | - | közművesítetlen |
| 23. | Mt    | SZ | 10000 | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | közművesítetlen |
| 24. | Vg    | SZ | -     | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | közművesítetlen |
| 25. | Tk    | -  | -     | - | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -   | - | közművesítetlen |
| 26. | Kb-B  | SZ | 5000  | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | közművesítetlen |
| 27. | Kb-T  | SZ | 5000  | - | - | - | - | - | - | - | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,5 | - | közművesítetlen |
| 28. | Kb-Tu | SZ | 10000 | - | - | - | - | - | - | - | 8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7   | - | teljes          |

\* Az övezetben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadon álló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

\*\* A közüzemi csatornahálózat kiépítését követően a közműellátás előírt mértéke: teljes közművesítettség.

### 3. melléklet

## Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

### 1.1 Rendeltetés, önálló rendeltetési egység

[illegible]

|     |                                                                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18. | közösségi szórakoztató                                           | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 19. | kereskedelmi                                                     | X | X | X | X | X | X | X | F | F | F | F | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X |
| 20. | szolgáltatói                                                     | X | X | X | X | X | T | T | F | F | F | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X |
| 21. | vendéglátó                                                       | T | T | X | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | F | T | T | T | T | X |
| 22. | szállás jellegű                                                  | X | X | X | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | F | T | T | T | T | X |
| 23. | diákszállás                                                      | T | T | T | F | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 24. | munkásszállás                                                    | T | T | T | F | F | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 25. | kemping                                                          | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 26. | sport                                                            | X | X | X | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 27. | nem zavaró hatású gazdasági                                      | T | T | T | X | X | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 28. | nem zavaró hatású ipari                                          | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 29. | zavaró hatású ipari                                              | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 30. | gazdasági                                                        | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 31. | raktár, tárolás                                                  | T | T | T | X | X | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | X | T | T |
| 32. | mező- és erdőgazdasági üzemi                                     | T | X | T | F | F | X | X | T | X | X | T | T | T | T | T | X | X | X | T | T | T | T | T | T |
| 33. | állattartási és állattenyésztési                                 | T | F | T | T | T | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T |
| 34. | mezőgazdasági termék feldolgozási                                | T | T | T | F | F | X | X | T | X | X | T | T | T | T | T | T | X | X | T | T | T | T | T | T |
| 35. | üzemanyagtöltő                                                   | T | T | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 36. | település-gazdálkodási, település-üzemeltetési                   | T | T | X | F | F | T | T | T | X | X | X | X | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 37. | közösségi közlekedést kiszolgáló                                 | T | T | T | F | F | T | T | T | T | T | X | T | X | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T | T |
| 38. | egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

a) Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén: - elhelyezhető (X),

b) - feltétellel elhelyezhető (F)

c) - tiltott (T)

d) - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

## 2.1 Melléképítmények

[illegible]

3.1 Egyéb építmények

|    | A                                                                                                                                           | B                        | C                    | D                                | E                                                              | F                                           | G                                            | H                                                                                            | I                                                                               | J                                                         | K                                                       | L                         | M                            | N                        | O                 | P                            | Q                               | R                                     | S                       | T                        | X                                   | Y                                                     | V                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. | Általános használat szerinti besorolás megnevezése (övezet/építési övezet jele)<br><br>/<br><br>Egyéb építmények                            | Kertvárosias lakóterület | Falusias lakóterület | Településközponti vegyes terület | Gazdasági terület – kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | Gazdasági terület – ipari gazdasági terület | Különleges beépítésre szánt - Pincés terület | Különleges beépítésre szánt – Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület | Különleges beépítésre szánt – Nagyki-terjedésű sportolási célú, ill. szabadidős | Különleges beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület | Közüti közlekedési terület – Közüti közlekedési terület | Közmű-elhelyezési terület | Zöldterület Közpark/ Közkert | Védelmi célú erdőterület | Egyéb erdőterület | Kertes mezőgazdasági terület | Általános mezőgazdasági terület | Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület | Vízgazdálkodási terület | Természet közeli terület | Különleges beépítésre szánt – Bánya | Különleges beépítésre nem szánt – turisztikai terület | Különleges beépítésre nem szánt – temetőterület |
|    |                                                                                                                                             | Lke                      | Lf                   | Vt                               | Gksz                                                           | Gip                                         | K-Pi                                         | K-Pa                                                                                         | K-Sp                                                                            | K-Mü-1<br>K-Mü-2                                          | KÖu-Om<br>KÖu-Hgy<br>KÖu-K<br>KÖu-Mg<br>KÖu-Gy          | Közm                      | Zkp<br>Zkk                   | Ev                       | Ee                | Mk                           | Má                              | Mt                                    | Vg                      | Tk                       | Kb-B                                | Kb-Tu                                                 | Kb-T                                            |
| 2. | 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs                                                                                         | T                        | T                    | T                                | X                                                              | X                                           | T                                            | T                                                                                            | T                                                                               | X                                                         | T                                                       | X                         | T                            | T                        | T                 | T                            | T                               | T                                     | T                       | T                        | X                                   | T                                                     | T                                               |
| 3. | lakókocsi                                                                                                                                   | T                        | T                    | T                                | X                                                              | X                                           | T                                            | T                                                                                            | T                                                                               | T                                                         | T                                                       | T                         | T                            | T                        | T                 | T                            | T                               | T                                     | T                       | T                        | T                                   | T                                                     | T                                               |
| 4. | egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény | T                        | T                    | T                                | X                                                              | X                                           | F                                            | X                                                                                            | T                                                                               | T                                                         | T                                                       | F                         | T                            | T                        | T                 | T                            | T                               | T                                     | T                       | T                        | T                                   | T                                                     | T                                               |
| 5. | egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint                                                                          | -                        | -                    | -                                | -                                                              | -                                           | -                                            | -                                                                                            | -                                                                               | -                                                         | -                                                       | -                         | -                            | -                        | -                 | -                            | -                               | -                                     | -                       | -                        | -                                   | -                                                     | -                                               |

- a) Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén: - elhelyezhető (X),  
b) - feltétellel elhelyezhető (F)  
c) - tiltott (T)  
d) - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

#### 4. melléklet

### A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

|                                                                                   | Új beépítésre szánt terület                                  |        |                                       |                                      |                                     | BIA érték fenntartást szolgáló terület                                                                                                                                                               |        |                                       |                                      |                                     | Pótlás utáni BIA érték egyenleg |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                   | kijelöléssel érintett ingatlan(ok)                           | mérete | kijelölés előtti általános használata | kijelölés utáni általános használata | kijelölés utáni BIA érték egyenlege | ingatlanja(i)                                                                                                                                                                                        | mérete | átsorolás előtti általános használata | átsorolás utáni általános használata | átsorolás utáni BIA érték egyenlege |                                 |
|                                                                                   | (hrsz)                                                       | (ha)   | (általános használat rövidítése)      | (általános használat rövidítése)     | (BIA számított értéke)              | (hrsz)                                                                                                                                                                                               | (ha)   | (általános használat rövidítése)      | (általános használat rövidítése)     | (BIA számított értéke)              |                                 |
| .../2024. (... ...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat |                                                              |        |                                       |                                      |                                     |                                                                                                                                                                                                      |        |                                       |                                      |                                     |                                 |
| 1.                                                                                | 606, 02                                                      | 0,28   | Mk                                    | Lf                                   | -0,72                               | 82, 83, 85, 86, 88, 89/2, 89/3, 89/4, 91, 92, 93, 94                                                                                                                                                 | 0,04   | Lf                                    | Vg                                   | 0,18                                | -0,54                           |
| 2.                                                                                | 735-739                                                      | 0,43   | Mk                                    | Lke                                  | -0,98                               | 3109                                                                                                                                                                                                 | 1,11   | Lke                                   | Kb-Tu                                | 0,55                                | -0,43                           |
| 3.                                                                                | 560, 600, 601, 602                                           | 0,07   | Mk                                    | Lke                                  | -0,17                               | 2076, 2077, 2078, 2079/1, 2079/2, 2079/3, 2079/4, 2079/5, 2083, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2104, 2108, 2109, 2110/1, 403, 404/1, 404/2, 405 | 2      | Lf                                    | Mk                                   | 5,2                                 | 5,03                            |
| 4.                                                                                | 931, 932/1, 932/2                                            | 0,32   | Lf                                    | Lke                                  | 0,09                                | 1000, 984                                                                                                                                                                                            | 3,08   | K-Sp                                  | Kb-Sp                                | 9,24                                | 9,33                            |
| 5.                                                                                | 766, 932/1                                                   | 0,07   | KÖu-K                                 | Lke                                  | 0,15                                | 012, 02, 3417/1, 3417/2, 692                                                                                                                                                                         | 5,47   | K-Tu                                  | Kb-Tu                                | 9,31                                | 9,46                            |
| 6.                                                                                | 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783             | 0,71   | Mk                                    | Lf                                   | -1,85                               | 1109, 1127/6, 1130/2, 1131                                                                                                                                                                           | 0,05   | Lf                                    | Vg                                   | 0,23                                | -1,62                           |
| 7.                                                                                | 750/47, 751/1, 751/3, 751/4, 752, 754, 755                   | 0,34   | Mk                                    | Lke                                  | -0,77                               | 1007/6, 1012/11, 1012/12, 1012/13, 1012/14                                                                                                                                                           | 0,15   | Lke                                   | Zkk                                  | 0,51                                | -0,26                           |
| 8.                                                                                | 80, 81                                                       | 0,13   | Mk                                    | Lf                                   | -0,35                               | 04/2, 04/24, 320/1, 320/2                                                                                                                                                                            | 1,14   | Üü                                    | Ee                                   | 7,19                                | 6,84                            |
| 9.                                                                                | 1021, 1025/1, 1027/1, 1027/2, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032   | 1,5    | Mk                                    | Lf                                   | -3,91                               | 322                                                                                                                                                                                                  | 0,01   | Lke                                   | Vg                                   | 0,04                                | -3,87                           |
| 10.                                                                               | 1001/2, 510, 998/2, 999                                      | 0,19   | Mk                                    | Lf                                   | -0,5                                | 0147/3                                                                                                                                                                                               | 2,7    | Lf                                    | Má                                   | 2,16                                | 1,66                            |
| 11.                                                                               | 386, 387, 398                                                | 0,16   | Mk                                    | Lf                                   | -0,41                               | 0147/3                                                                                                                                                                                               | 0,46   | Lf                                    | Má                                   | 0,36                                | -0,05                           |
| 12.                                                                               | 1114                                                         | 0,28   | Mk                                    | Lke                                  | -0,65                               |                                                                                                                                                                                                      |        |                                       |                                      |                                     | -0,65                           |
| 13.                                                                               | 106, 112, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 119/3, 197, 2669 | 1,69   | Mk                                    | Lf                                   | -4,39                               |                                                                                                                                                                                                      |        |                                       |                                      |                                     | -4,39                           |
| Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege:                             |                                                              |        |                                       |                                      |                                     |                                                                                                                                                                                                      |        |                                       |                                      |                                     | 23,51                           |