

PERŐCSÉNY ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

PERŐCSÉNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

... ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTUM

Pro Régió Ügynökség

2022. október

MEGBÍZÓ



Perőcsény Község Önkormányzata

Cím: 2637 Perőcsény, Diófa u. 13.

Tel.: (+36-27) 365-136, (+36-27) 587-531

Fax: (+36-27) 587-530

E-mail: perocseny@freemail.hu

Honlap: <http://www.magyartelepulesek.hu/perocseny/>

GENERÁLTERVEZŐ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Városligeti Fásor 47-49.

Tel.: (1) 951-1438

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>

SZAKÁGI TERVEZŐK

Közmű

Közműhely Mérnöki Szolgáltató Kft.

Cím: 1116 Budapest, Kisköre u. 6. 3.l ph. 3/1.

Tel.: 06-20-426-9393

E-mail: kozmuhelykft@gmail.com

Közlekedés

Heckenast & Heckenast Bt.

Cím: 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 2/A.

Tel.: (+36-30)-964-2618

E-mail: j.heckenast@gmail.com

E-mail: info@asatarskft.hu



ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ

PERŐCSÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Együd László	polgármester	Perőcsény Község Önk.
Bóna Olga	aljegyző	Perőcsény Község Önk.
Kovács Beáta	főépítész	Perőcsény Község Önk.

GENERÁLTERVEZŐ

PRO RÉGIÓ NONPROFIT KFT.

Dr. Gordos Tamás	szakmai igazgató	Pro Régió Nonprofit Kft. gordos.tamas@proregio.hu
------------------	------------------	--

TERVEZŐ

Gutai Berta településmérnök	 településtervező TT/1 01-4858	Pro Régió Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu
Dr. Mérei András geográfus	 tervező munkatársa	Pro Régió Nonprofit Kft. merai.andras@proregio.hu
Bóta-Bachraty Zsófia okl. építésmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. bota-bachraty.zsofia@proregio.hu
Mészáros Dóra okl. településmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. meszaros.dora@proregio.hu
Szrakity Marianna okl. településmérnök	 tervező gyakornok	Pro Régió Nonprofit Kft. szrakity.marianna@proregio.hu
Kovács Regő Kevin	 tervező munkatársa	Pro Régió Nonprofit Kft. kovacs.rego@proregio.hu
Horváth Ábel településmérnök	 településtervező TT 03-0451	Pro Régió Nonprofit Kft. horvath.abel@proregio.hu

**SZAKÁGI TERVEZŐ****Fábián Sára**okl. tájépítész mérnök, városépítési-,
városgazdálkodási szakmérnöktájtervezés, zöldfelület,
környezetvédelem
TK 01-5251Pro Régió Nonprofit Kft.
fabian.sara@proregio.hu**Heckenast Judit**

okl. közlekedésmérnök

közlekedéstervező
K1d-1 01-5295Heckenast & Heckenast Bt.
j.heckenast@gmail.com**Halász Adrienn**

közműtervező

energia közmű és
víziközmű tervező
TV, TE 01-12277Közműhely Mérnöki
Szolgáltató Kft.
kozmuhelykft@gmail.com**Orosz István**

okl. villamosmérnök

elektronikus hírközlési
tervező
TH 05-1585Orosz István Péter EV
orosz.istvan@gmail.com**Jankovics Norbert**

okl. művészettörténész, régész

művészettörténész,
régész, műemléki
szakértő

norbert.jankovics@gmail.com

Perőcsény Önkormányzat képviselő-testületének
... önkormányzati rendelete
Perőcsény Község Helyi Építési Szabályzatáról

hatályos: 2022. ...

Perőcsény Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglalt módon a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Perőcsény Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatát.

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet

Általános előírások

1. A helyi építési szabályzat alkalmazása és hatálya

1. § (1) Jelen **helyi építési szabályzat** (a továbbiakban: HÉSZ) és melléklete a **Szabályozási Terv** területi hatálya Perőcsény közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (10) bekezdés szerint készült és alkalmazható.

(3) A HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt átmeneti rendelkezések figyelembevételével készült.

(4) A HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezések alapján készült. A HÉSZ az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, III. fejezete valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült és alkalmazható, a HÉSZ-ben foglalt eltérésekkel.

2. A HÉSZ mellékletei, függelékei és a vonatkozó alkalmazási szabályok

2. § (1) A HÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: **a Szabályozási Terv SZT 1-22 jelű és sorszámú, M=1:4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J jelű jelmagyarázat.**
- b) 2. melléklet: **a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik**
- c) 3. melléklet: **az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, épület és rendeltetési egység számok**
- d) 4. melléklet: **az állattartó építmény, építmény elhelyezésének szabályai**

3. § A HÉSZ értelmező rendelkezései:

- (1) **állattartás:** olyan tevékenység, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására történik;
- (2) **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló épület és minden más épületnek nem minősülő építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására, sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül;
- (3) **a beépítettség megengedett legnagyobb szint alatti mértéke:** a telek szint alatt beépített bruttó alapterületének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke;
- (4) **építési zóna:** a szabályozási terven meghatározott hátsókerti építési határvonalat meghatározó vonal, amely vonalon az építési hely hátsókerti építési határvonala kijelölhető;
- (5) **építmény magassága:** az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja és a csatlakozó terepszint közötti távolság;
- (6) **fekvőtelek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó azon telek vagy építési telek, amely homlokvonala a telek hosszabbik oldala;
- (7) **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari;
- (8) **ipari rendeltetés:** a Központi Statisztikai Hivatalnál használatos, a Tevékenységek Egységes Ágazati Osztályozási Rendszere (a továbbiakban: TEÁOR) alapján ipari, ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény;
- (9) **kedvtelésből tartott állatok:** a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ktr.) 1. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott állatok;
- (10) **kialakult jelző, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek, fennálló beépítési mód;
- (11) **kiszolgáló épület:** a jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, egyéb jármű) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, a tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), az állattartás céljára szolgáló épületek, a kisipari vagy barkácsolóműhely, az árusítópavilon, a kazánház, továbbá a fő rendeltetés rendeltetészerű használatát biztosító rendeltetésű épület;
- (12) **kiszolgáló építmény:** az építési övezet, övezet fő rendeltetésének megfelelő építmény melléképítménynek nem minősülő kiszolgáló épülete, műtárgya;



- (13) **kiszolgáló rendeltetés:** az építési övezet, övezetben elhelyezhető fő rendeltetés rendeltetésszerű használatát biztosító, a fő rendeltetésétől eltérő más rendeltetés;
- (14) **magánút:** nem közterületként meghatározott közlekedési célú és akként lejegyzett (állami, önkormányzati vagy magán tulajdonú) telek;
- (15) **meglévő épület** (a HÉSZ szempontjából): a területen álló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült, de legalább tíz éve a területen álló épület.
- (16) **haszonállat:**
 - a) nagytestű: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok;
 - b) kistestű: házinyúl, nutria, csincilla, angóryanúl, sarki- és ezüstróka, nyérc, egyéb rágcsálók, tyúkfélék, kacska, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacska, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
- (17) **mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat)
- (18) **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei
- (19) **oromfal:** a magastetővel lefedett épület (épületrész) homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmentsze lehatárolja
- (20) **önálló pince:** földdel fedett önálló építmény, amely - a bejáraton kívül - földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és egy bejárata van.
- (21) **pavilon:** szilárd térelemekkel körül határolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos tartózkodásra szolgáló, 2 m² bruttó alapterületet meghaladó építmény;
- (22) **szintterületi mutató:** a telek beépített bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, a pince bruttó szintterületének figyelmen kívül hagyásával
- (23) **szálláshely - szolgáltató:** szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió
- (24) **szolgálati lakás:** gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos vagy a személyzet használatában lévő lakás
- (25) **technológiai építmény:** a fő rendeltetés kiszolgálását, illetve rendeltetésű használatát biztosító sajátos gyártásmenetet, munkafolyamatot biztosító, egyedi kialakítású, építmény, építményrész;
- (26) **tényleges homlokzatmagasság:** az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti azon része amely a legnagyobb értéket adja része (vagyis az adott homlokzat terepcsatlakozása és a homlokzat legnagyobb magassága között mért legnagyobb érték)
- (27) **úszótelek:** tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek

3. A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása

4. § (1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű** elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett kül-, és belterületi határvonal,
- c) meglévő kül-, és belterületi határvonal megszüntetés,
- d) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- e) építési övezet és övezet határa,
- f) építési övezet és övezet jele,
- g) megszüntető jel,
- h) méretezés,
- i) építési zóna határa,
- j) nem közlekedési célra fenntartott közterület,
- k) közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület,
- l) felületi szabályozóval jelölt övezetek területe és határa
 - la) térségi szerepű összekötő út, országos mellékút övezetének területe és határa,
 - lb) kiszolgáló utak övezete és egyéb közterületi közlekedési területek övezetének területe és határa,
 - lc) zöldfelületi célú közterület
 - ld) közkert Zkk övezetének területe és határa,
 - le) vízgazdálkodási terület vízfolyás, árok Vf övezetének területe és határa,
 - lf) vízgazdálkodási terület állóvíz Vá övezetének területe és határa,
- m) építési övezeten belül meghatározott építési zónák
 - a K-pin-1, K-pin-2, K-pin-3, K-pin-4 jelű zóna.

(2) A Szabályozási Terv **más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított** elemei:

- a) Örökségvédelem
 - aa) műemléki környezet határa,
 - ab) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,
 - ac) műemlék.
- b) Táj- és természetvédelem
 - ba) Nemzeti Park határa,
 - bb) NATURA 2000 természetmegőrzési terület,
 - bc) NATURA 2000 madárvédelmi terület,
 - bd) országos ökológiai hálózat magterület,
 - be) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
 - bf) országos ökológiai hálózat puffer terület,
 - bg) ex lege védett földvár,
 - bh) ex lege védett forrás.
- c) Talaj- és vízvédelem
 - ca) mederkarbantartási sáv (6,0 m)
 - cb) mederkarbantartási sáv (3,0 m)
 - cf) nagyvízi meder,
 - cg) országos vízminőség-védelmi terület határa.
- d) védőtávolság, egyéb korlátozó sáv

- da) közúti védőtávolság határa,
- db) partfal- és támfalomlás veszély,
- e) közmű
 - ea) középvezetékű elektromos hálózat, 19-19 m-es biztonsági övezettel.

(3) A Szabályozási Terv **egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:**

- a) közlekedési övezetbe nem sorolt magánút területe,
- b) országos gyümölcs termőhelyi kataszter I-II. osztályú területei,
- c) jelentős sajátos infrastruktúra hálózati elem építmények, műtárgyak:
 - ca) híd,
 - cb) autóbusszpályaudvar,
 - cc) gáznyomáscsökkentő,
 - cd) transzformátorállomás,
 - ce) adótorony,
 - cf) vízfolyás, vízmosás,
- d) tanya jogi jelleg,
- e) építési övezetbe sorolt, közlekedési kapcsolattal nem rendelkező telek,
- f) alaptérképi elemek.

(4) A Szabályozási Terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) **a kötelező érvényűként** meghatározott szabályozási elemet – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
- b) **a más jogszabállyal megállapított** elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás – a HÉSZ hatályba lépését követően – megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
- c) **a tájékoztató és javasolt** szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a HÉSZ módosítása nélkül, de a HÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet.

(5) A HÉSZ mellékleteiben szereplő jelmagyarázatok a mellékletekben szereplő jelek magyarázatát tartalmazza. A jelmagyarázatokat a melléklettel együtt kell alkalmazni.

5. § (1) A „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozó a kialakult telektömbök feltárásának megvalósítását biztosító helyi sajátos jogintézmény, amely

- a) a tömbfeltárást vagy meglévő út területi fejlesztését biztosítja;
- b) a szabályozóval érintett terület közlekedési kapcsolattal nem rendelkező területrésze a vonatkozó telekalakításig nem beépíthető;
- c) a tömbfeltárás megvalósításáig az elő-, oldal és hátsókerthel meg határozása során a terület lehatárolását úgy kell figyelembe venni mintha az szabályozási vonal lenne;
- d) a szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- e) a d) pont szerint kialakított telekre a KÖu-2 övezet előírásai érvényesek;

- f) a szabályozóval érintett be nem épített telek, a szabályozó megvalósulásáig csak abban az esetben építhető be, ha az egyébként meglévő közterülethez vagy magánúthoz közvetlenül kapcsolódik;
- g) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani;
- h) a tömbfeltárási telekalakítása a HÉSZ-szel összhangban lévő telekalakítás alapján történhet a szabályozási tervvel összhangban, vagy eltérés esetén a telektömbre vonatkozó telekalakítási javaslat szerint, amely igazolja, hogy a szabályozásban rögzített településrendezési cél (tömbfeltárási) az adott telekalakítást követően is megvalósítható.

(2) A „nem közlekedési célra fenntartott közterület” építési telket (úszótelket) magába foglaló közterületi telek.

(3) Az „építési zóna” nem építési övezet, az építési zóna az úszótelkek és az úszó telkeket magába foglaló telek beépítési szabályainak meghatározására szolgál. A zónákra vonatkozó 2. mellékletben meghatározott szabályozási határértékek számítása során a szabályozási terven jelölt zóna (telek amelyben építési telkek úsznak) területét és a zónán és a zónán belüli telkek összességére vonatkozó beépítést együttesen kell figyelembe venni.

(4) A „partfal- és támfalomlás veszély” szabályozóval érintett közterület és a közterülethez közvetlenül kapcsolódó telek és építési telek partfal- és támfalomlásveszéllyel érintett felszín mozgásveszélyes terület, ahol építési tevékenység a 312/2012. korm. rendelet szerinti talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálat alapján végezhető.

(5) A „tanya jogi jelleg” szabályozó a tanya művelési ágban lévő telket jelöli.

(6) Az „építési övezetbe sorolt, közlekedési kapcsolattal nem rendelkező telek” szabályozó a közlekedési kapcsolattal nem rendelkező telkeket jelöli. A szabályozóval érintett telkek területén a vonatkozó építési övezet a közlekedési kapcsolat biztosítását követően érvényesíthető.

6. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a - termőföld védelméről szóló törvény szerint - belterületbe vonható területeket.

(2) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.

7. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
- b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

II. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó építéssel összefüggő előírások

4. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

8. § (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) Nemzeti Park határa,
- b) NATURA 2000 természetmegőrzési terület,
- c) NATURA 2000 madárvédelmi terület,
- d) országos ökológiai hálózat magterület,
- e) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- f) országos ökológiai hálózat puffer terület,
- g) ex lege védett földvár,
- h) ex lege védett forrás.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján a HÉSZ előírásaival összhangban történhet.

5. Általános környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

9. § (1) A település igazgatási területén az egyes **területek használata** úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) **Állattartó építmény** létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges

- a) az elő-, oldal- és hátsókerthel előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
- b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott és az állattartó építmény, építményrész elhelyezésére vonatkozó szabályok megtartásával.

(3) **Állattartó építmény, építményrész** és azok kifutója a (4) – (6) bekezdésekben foglalt előírások és a **4. melléklet** szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(4) A **3. melléklet** rendeltetési szabályainak figyelembevételével

- a) használatot tartó építmény a **Vt, Gá, K-pin, K-rek, K-sp, K-sz és K-te** építési övezetek, illetve a **Köu-1, -2, Köz, Zkk, Zkp, Má, E, V, Kb-rek** és **Kb-vü** övezetek területén nem helyezhető el;
- b) az **Lf** övezetekben a használatot tartó építmény összes bruttó alapterülete legfeljebb az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség mértékének 15 %-a lehet;

c) nagy létszámú állattartó telep a **Gá-1, K-mü-1** építési övezetekben, illetve a mezőgazdasági övezetekkel közvetlenül szomszédos **Lf** építési övezetbe sorolt építési telkeken, továbbá az **Má** övezetekben létesíthető;

d) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett,

e) állatmenhely, állatpanzió a b) a c) és d) pontok szerinti területeken helyezhető el.

(5) A (4) bekezdés b) és c) pont szerinti övezetekben haszonállatállattartó, állattartás célját szolgáló rendeltetés - a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozó módon - kiszolgáló építményben, vagy melléképítményben helyezhető el, építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókerthi építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra, kivéve, ha a szomszédos telkek irányába az építmény, építményrész zárt homlokzattal kapcsolódik, vagy azt a szomszédos telektől tömör kerítés választja el.

(6) Nagy létszámú állattartó telepen állattartó építmény építési helyen belül helyezhető el.

(7) A (4) bekezdésben nem szereplő állattartó, állattartás célját szolgáló épületnek nem minősülő építmény, építményrész építési helyen belül és oldal- illetve hátsókerthben egyaránt elhelyezhető.

6. Általános környezetvédelmi előírások

10. § A telek természetes terepfelületét megváltoztató földmozgatással járó építési vagy tereprendezési tevékenység a termőföld védelméről szóló jogszabályokkal összhangban végezhető.

11. § (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) **Élővízfolyás rendezése** során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

(3) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a **mederkarbantartási parti sáv** természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(4) A település az **érzékeny földtani közegben található felszín alatti vizek szempontjából érzékeny** kategóriába sorolt.

12. § (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött **létesítménynél** a légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) A településen a lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény a településen nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül lakás, szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény nem létesíthető.

13. § (1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében **zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó építmény vagy létesítmény** akkor telepíthető, működtethető, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.*

3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

14. § (1) Hulladékudvar a település közigazgatási területén aGá-1 és a Gá-2 jelű építési övezetekben létesíthető.

(3) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** nem helyezhető el közterületen a felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

15. § (1) A természetközeli állapotú (Nemzeti Park, nemzeti ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó) **területeken**

- a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;
- b) a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék telepíthetők a településkép védelméről szóló helyi rendelet figyelembe vételével.

(3) Natura 2000 területen építési tevékenység a vonatkozó kezelési terv előírásaival összhangban, Natura 2000 Hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető, az 59.§ (8) bekezdésben foglalt kivételekkel.

(4) A felszíni vizek (patak, vízfelületek, tavak) **mederkarbantartó parti sávban** – amennyiben az műszakilag lehetséges, és aránytalan korlátozással nem jár - a karbantartás lehetősége biztosítandó, ennek érdekében a mederkarbantartó parti sáv

- a) amennyiben a szabályozási terv úgy határozza meg **közterület**, vagy
- b) **közhasználatra átadott terület lehet.**

(5) A mederkarbantartó parti sáv **legkisebb szélessége**, a magasabb szintű jogszabályban meghatározottak figyelembevételével

- a) az állami kezelésű vízfolyások, árkok mentén **6 m**,
- b) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **3 m**.

(6) A **mederkarbantartó parti sáv legkisebb szélessége** a patak, vízfolyás partvonalától számítható, ha a partvonal nem meghatározható, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától, abban az esetben is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.

(7) A mederkarbantartó parti sáv területén belül a vízgazdálkodási célú építményen kívül kerítés és egyéb építmény nem építhető.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

16. § Az önkormányzatot **elővásárlási jog** illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében a külön rendeletben meghatározottak szerint.

17. § (1) A telekalakítás során a telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a **3. melléklet** telekalakítási szabályait, és a HÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás az (1) bekezdés szerinti szabályok megfelelően végezhető, úgy hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) A 3. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni, de – amennyiben az a 3. mellékletben meghatározásra került – a legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység szabályozót figyelembe kell venni a beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatárrendezés során.

(4) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége” előírásokat **nem kell figyelembe venni**

a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,

b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,

c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a HÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.

(5) **A szabályozási vonallal érintett telken**

a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,

b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik,

c) építési tevékenység – az a) pont szerinti településrendezési szerződés hiányában - a szabályozási vonalat megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(6) **A közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület szabályozóval érintett területen**

a) **a tömbfeltárás ütemezetten is** megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú területhez kell közvetlenül, és a természetben is kapcsolódnia;

b) a racionális tömbfeltárás érdekében a szabályozóval meghatározott nyomvonal tömbön belül **áthelyezhető**, módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;

c) **a tömb feltárására magánút alakítható.**

(7) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(8) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 14,0 méter lehet.

(9) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott „a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége” előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

18. § (1) A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval – a kapcsolódó önkormányzati feladatokra is figyelemmel - településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

(2) Az Önkormányzat az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a HÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, így kiemelten

- a) **szabályozási vonal megvalósítására,**
- b) **közlekedési célú telek kialakítására fenntartott területen** történő tömbfeltárássra, vagy közlekedési célú telek kialakítására,
- c) **négynél több telket érintő vagy négynél több építési telek, illetve magánút kialakítására** irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,
- c) telkenként **kettőnél több lakás** megépítésével összefüggő önkormányzati feladatként megjelenő műszaki vagy humán infrastruktúra fejlesztésre illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására,

az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

19. § A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a **polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

20. § (1) Az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** közterület alakítási terv készül mindazon közterületekre, ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból **szükséges;**
- b) az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítandó meg.

IV. Fejezet

Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

7. Általános közműelőírások

21. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen**, vagy **közműterületen kell helyet biztosítani**. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen **telkenként** kell

- a) a vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízelvezetés vonatkozásában akár közterületen, vagy magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni

- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
- b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) A meglévő **közművek** egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló **kiváltásakor**

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(5) A **közművezetékek átépítésekor** és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 14,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.

22. § (1) Teljes közműellátásra javasolt övezetben új közüzemű vízelosztó hálózat a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) A vízellátás – amennyiben azt az építési övezeti illetve övezeti előírás konkrétan nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja.

(3) Amennyiben a közhálózatról **a tűzvíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

23. § (1) Szennyvízelvezető hálózat elválasztott rendszerrel építhető.

(2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - **a szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése.**

(3) A teljes közigazgatási területen **építési tevékenység** az adott övezet, építési övezet közművesítettség mértékére vonatkozó előírása és a (4) bekezdéssel összhangban végezhető.

(4) Építési övezetben **építési tevékenység**

- a) **teljes közműellátásra** javasolt területen

- aa) a közcatornahálózat kiépítését követően - közcatorna hálózatra történő csatlakozással, vagy az ellátatlan területeken a közcatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható;
- ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- b) részleges vagy hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a HÉSZ szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint történhet.

(5) **Részleges, hiányos közművesítést** megengedő illetve a (4) bekezdés a) pont aa) alpont szerint ellátatlan területen **keletkező szennyvizeket**, ha

- a) a **napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) **egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni;**
 - ab) a **külterületen keletkező szennyvizek** (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) **tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.**
- b) a **napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés** is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Fedett zárt közműpótló medence akkor alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,
- b) az összegyűjtött szennyvíz a kijelölt leürítő helyre elszállítható.

(8) Külterületen egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha

- a) az övezeti és egyéb előírások, korlátok az alkalmazást nem tiltják, valamint az illetékes hatóság az alkalmazáshoz hozzájárul, és
- b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
- c) a kisberendezés védőterületével nem nyúlik túl azon a telken, amelyre telepítették,
- d) a tisztítóberendezéssel az illetékes szakhatóság által meghatározott tisztítási határfok elérhető.

24. § (1) Vízvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel. A csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.

(2) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal, hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(3) A keletkező **felszíni vizek telken belül szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadécsatornába, nyílt vízvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja.

(4) Amennyiben a (3) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-re után 0,05 m³/m² fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezetten lehet a felszíni vízvezeték hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezeték rendszerbe vezetni.

(5) **Nyílt árkos** felszíni vízvezetésű területen az árok kocsibehajtó vagy parkoló kialakítása érdekében fedhető le.

(6) A nyílt árkos vízvezeték hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az **áteresz** kialakítása során a **vízzállítást akadálymentesen** kell biztosítani, az áteresz víz-visszaduzzasztást nem okozhat.

25. § A föld feletti és föld alatti elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető, az ebben a rendeletben meghatározott előírások együttes figyelembevételével.

26. § Földgázvezetékek elosztó hálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

27. § (1) A település közigazgatási területén **nem helyezhető el** közcélú energiatermelést szolgáló **szélerőmű** (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor).

(2) A település közigazgatási területén a **Gá, K-mű** jelű építési övezetben, továbbá az **Má** és **Kb-vü**, övezetben helyezhető el 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.

(3) **Hőszivattyú** bármely övezetben, építési övezetben elhelyezhető, de csak épületben és abban az esetben, ha a működéséből eredő zaj a telekhatárok mentén és azon túl nem haladhatja meg a jogszabályban meghatározott határértéket.

28. § (1) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés** a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint helyezhető el **önálló építményként, vagy meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

V. Fejezet

Az építés általános szabályai

8. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. § Építési övezetben új épület elhelyezhető, amennyiben

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület vagy a magánút kialakult, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett;

- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút kialakítása az övezeti előírásoknak megfelelően, közúti közlekedésre a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével biztosított;
- c) az építéssel érintett telek építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása, közcsatorna hiányában a jelen rendelet szerinti zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazása biztosított.

9. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

30. § (1) Épületet elhelyezni az OTÉK és jelen rendelet együttes alkalmazásával meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik

- a) beépült telektömbben **az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön,
- b) **jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter,**
- c) **fekvőtelek esetében** az előkert 0,0 méterig csökkenthető, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé,
- c) **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonalára közötti területsáv előkertnek minősül,
- d) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó telkek előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(3) **Az oldalhatáros beépítési mód esetén**

- a) az építési hely **nem oldalkerti határvonala** építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért
 - aa) 14,0 m vagy 14,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 m,
 - ab) 14,0 méternél szélesebb telek esetén 1,0 mtávolságban lévő párhuzamos.
- b) **az oldalkert** az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d) - e) pontok szerinti esetet;
- d) az oldalkert **3,0 méterre** csökkenthető a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken;
- e) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és jelen §-ban foglaltak szerint az épület **szabadonálló** módon is elhelyezhető az **oldalkert** – a nem oldalkerti határvonalon is – **a telepítési távolság fele**, de legalább 3,0 méter.

(4) A **szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter, illetve amennyiben a telek oldalhatáros beépítési móddal beépített vagy beépíthető építési telekkel szomszédos legalább 4,0 méter.

(5) A **hátsókert mérete** az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke vagy amennyiben a hátsókertre néző épület tényleges épületmagassága az övezetben meghatározott épületmagasságnál nagyobb, a tényleges épületmagasság fele, de minden esetben legalább 6,0 méter, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy a telek fekvőtelek.

(6) Amennyiben a fekvőtelek csak így válik beépíthetővé a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető.

(7) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 2. melléklet O(K) jelzésű „kialakult, oldalhatáron álló” beépítési módot ír elő

a) a – tervezett építéssel érintett telekrészen, a legkisebb telekszélesség tekintetében - 16,0 méternél nagyobb szélességű építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető, az építési vonal (kötelező építési határvonal) ebben az esetben figyelmen kívül hagyható, az oldalkert a 30. § (4) bekezdés szerint határozandó meg;

b) Vt jelű építési övezetekben a 14,0 méter vagy annál kisebb - szabályozási vonalon (telek homlokvonalán) mért - szélességű építési telken, ha a kialakult állapot miatt az oldalhatáron álló beépítés nem alakítható ki, új épület zárt sorú beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(8) Az övezetre meghatározott (építési helyet rögzítő) elő-, oldal és hátsókerti szabály alkalmazása azonos az építési övezetre, illetve építési telekre érvényes OTÉK és jelen rendeletben rögzített szabályok alkalmazási módjával.

10. Egyéb építési előírások

31. § (1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, illetve **telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt**, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

a) terepszint alatti beépítés az építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladékartály tároló kerti építmény és a kedvtelésből tartott állat állattartó melléképítménye;

c) hátsókertben nem helyezhető el kiszolgáló rendeltetésű építmény.

(3) Amennyiben az építési övezetben a **terepszint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre nem került meghatározásra, annyiban az, a megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 2-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértékig, és amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettségi maximummal.

(4) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető **épületnek nem minősülő építmény magassága** nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(5) Építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét új épület egyik tényleges homlokzatmagassága sem haladhatja meg, kivéve,

a) ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy

- b) 10% - nál nagyobb lejtésű terepen a 32. § (1) bekezdés a) pont szerinti esetben,
- c) a 34. § - ban meghatározott esetekben.

(6) Épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) Övezetre meghatározott a zöldfelület legkisebb mértéke szabály alkalmazása azonos az építési övezetre, illetve építési telekre érvényes szabályok alkalmazási módjával.

(8) Lakókocsi, konténer, illetve üdülősátor tartós ott lakás, illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet, övezet területén sem helyezhető el.

11. A kialakult és új beépítéseknél az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. § (1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet. Ha

- a) **az épületmagasság meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
- b) **a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
- c) a fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, az építmény, kubarúráján belül jókarbantartható, felújítható, továbbá jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – és nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény, illetve műtárgy** legnagyobb magassága maximum 6,0 m lehet.

12. Kerítések

33. § (1) Közterületi telekhatáron a **kerítés magassága** – a technológiai, sport vagy védelmi célt szolgáló kerítések kivételével - legfeljebb 2,0 m, tömör kerítés esetén legfeljebb 1,8 m, a lábazat magassága 0,6 m lehet.

(2) Közterületi és telken belül a településkép helyi védelméről szóló rendelet alapján építhető új kerítés vagy alakítható át meglévő kerítés.

13. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

34. § (1) Telek természetes terepszintje legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése **támfal kialakítását** szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a

csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

- a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
- b) az épület lejtő felőli homlokzatának tényleges magassága túllépheti az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasságot
 - ba) a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,
 - bb) a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-kal, de az - épületre számított - épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

(4) **Támfalgarázs létesíthető**, amennyiben:

- a) a terep lejtése a telek homlokvonalának irányába meghatározott előkert és a telek homlokvonala között legalább 20%-os, vagy
- b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(5) Támfalgarázs

- a) önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként létesíthető;
- b) építésénél az előkerti építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe, amennyiben a csatlakozó közlekedési célú telek szélessége legalább 12 méter, vagy az építési határvonal legalább az út tengelyétől számított 6 méterre esik.

(6) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,
- b) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

14. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

35. § (1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:

- a) árusítópavilon,
- b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
- f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
- g) távbeszélő fülke,

- h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- i) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- j) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- k) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.

(2) Közterületen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(3) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastetős kialakítással létesíthető.

15. Zöldfelületek általános előírásai

36. § (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) A zöldfelületek kialakítására vonatkozó követelményeket a településkép védelméről szóló helyi rendelet tartalmazza.

16. Gépjárművek elhelyezése

37. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A **Vt**, **K-te** és **K-pin** jelű építési övezetekben az oktatási, nevelési, intézményi és sport rendeltetés esetén és amennyiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja a 60%-ot, vagy a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés 50%-a, 100%-os beépítettség esetén 100 %-a és a rakodóhely közterületen vagy más telken is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(3) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell, a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint.

MÁSODIK RÉSZ**Részletes építési övezeti, övezeti előírások****VI. Fejezet****Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai****17. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések**

38.§ (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és a **telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a 2. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A **Vt, az Lf, a K-rek, K-sp, K-te, a K-sz, és a K-pin** építési övezetekben nem helyezhető el a környezetet jelentősen zavaró hatású rendeltetés.

(4) Minden építési övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

(6) Az egyes építési övezetekben

a) a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelelően;

b) a HÉSZ-ben nem szabályozott rendeltetés abban az esetben valósítható meg, hogy az a használat során az adott telek és a szomszédos telkek építési övezetnek, övezetnek megfelelő sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényeljen védelmet.

(7) Építési övezetben lévő építési telken az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 3. melléklet tartalmazza.

(8) Az **Lf-2, Vt-2, Vt-3 és K-pin** jelű építési övezet területén kialakult építési telekben úszó telek fenntartható, új nem alakítható, az így fennálló telken építési tevékenység a 32. §-ban foglalt előírások alapján történhet, azzal, hogy az úszótelkeket befogadó építési telekre érvényes építési övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek meg kell felelni. A kialakult úszótelken legfeljebb egy épület, és az épületben legfeljebb egy önálló rendeltetési egység valósítható meg.

(9) A (8) bekezdésben szerinti kialakult úszótelek beépítettsége elérheti a 100%-ot, ami minimális zöldfelület mértéke ebben az esetben 0%.

(10) Amennyiben az Lf-2, Vt-2 és Vt-3 építési övezet a (8) bekezdés szerinti úszótelket érint annyiban Lf-2, Vt-2 és Vt-3 építési övezet előírásai az úszó telket magába foglaló építési telek beépítési szabályait határozzák meg. A 2. mellékletben meghatározott szabályozási határértékek számítása során az úszótelket magába foglaló építési telek területét és a telek területén belül lévő összes telek beépítettségét kell figyelembe venni.

(11) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig létesíthetők.

18. A falusias lakóterületek előírásai

39. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lf-1** és **Lf-2** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a **22- 23.§ - ban** foglaltak szerint.

40. § (1) Az Lf építési övezetekben mező- és erdőgazdasági rendeltetésű üzemi építmény legalább 1000 m² nagyságú, mezőgazdasági vagy erdő övezettel közvetlenül kapcsolatban álló építési telken létesíthető.

(2) Az Lf építési övezetekben

- a)-telkenként több épület, legfeljebb egy lakóépület, legfeljebb két önálló rendeltetési egység és ezen belül legfeljebb két lakás,
- b) a 38. § (8) bekezdés szerinti úszótelket befogadó építési telken kialakult úszótelken legfeljebb egy épület, egy lakás és egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) **Az Lf-1** jelű építési övezetekben az 50,0 méternél nagyobb telekmélységű telken a hátsókerti építési határvonal az építési telek utcai homlokvonalától számított 25,0 méter, kivéve ha a szabályozási terv ettől eltérő építési zónát jelöl.

(5) Az Lf-1 jelű építési övezetben az 50,0 méter vagy annál nagyobb telekmélységű telken a hátsókert legkisebb mérete 10,0 méter.

19. A településközpont vegyes területek előírásai

41. § (1) A településközpont terület elsősorban olyan lakó és települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a **Vt-1, Vt-2 és Vt-3** jelű építési övezetek.

(3) A Vt építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása a 22-23.§ - ban foglaltak szerint;
- c) az **építési hely** a 30. § - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;

d) egy épületben lévő lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót a lakást tartalmazó épületben vagy az épülettel közös épületben kell elhelyezni.

42. § (1) A Vt jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb három épület és több önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Vt-1 jelű építési övezetben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Oldalhatáros beépítési mód esetén, 14 méter vagy annál keskenyebb telkeken, amennyiben a szomszédos épület, - az érintett telek építési jogainak sérülése nélkül, - zárt sorúan csatlakoztatható, az építési hely zárt sorúan is meghatározható, ebben az esetben az épületek **zárt sora** az övezetben meghatározott épületmagasság mértékével megszakadhat, ahol az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

20. Általános gazdasági területek előírásai

43. § (1) Az általános gazdasági terület (Gá) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gá területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** a **Gá-1, Gá-2 jelű** építési övezetek.

(3) A Gá építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a 22-23.§ - ban foglaltak szerint.

(4) A Gá építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) járműtároló,
- c) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A Gá építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el. Gá építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység, - a telkenként egy szolgálati lakás kivételével, - nem építhető.

(6) A Gá építési övezeteiben **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(7) A Gá építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A Gá építési övezetben, amennyiben az övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik

- a) az **előkert** a 30. § szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;
- b) amennyiben az építési telek lakó-, vagy vegyes építési övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telkek felé telken belül, a telek telekhatárai mentén összefüggő, **többszintes növényállományból álló zöldfelületi sávot** kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10,0 m.

(9) A Gá építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges **építmények létesítése esetén** haladhatja meg a 2. mellékletben foglaltak szerint.

44. § (1) A **Gá-1** építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb mérete 10,0 méter.

(2) A **Gá-2** építési övezetben

- a) az oldalkert legkisebb mérete 43. § (8) a) szerinti, de abban az esetben, ha Lf vagy Vt építési övezettel határos 10,0 méter,
- b) a hátsókert legkisebb mérete 6,0 méter, de abban az esetben, ha Lf vagy Vt építési övezettel határos, akkor a hátsókert legkisebb mérete 10,0 méter.

21. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

47. § (1) A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

(2) A Különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a) **K-te-1** jelű temető terület,
- b) **K-sz-1** jelű szakrális terület,
- c) **K-sp-1** jelű sportterület,
- d) **K-rek-1, K-rek-2 és K-rek-3** jelű rekreációs terület
- e) **K-pin-1, K-pin-2** jelű pincés terület,
- f) **K-mü-1** jelű mezőgazdasági üzemi

területek építési övezetei.

(3) A különleges területek építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként** elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A különleges területek építési övezeteiben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(5) A különleges területek építési övezeteiben **nem helyezhető el**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) a **K-mü-1** övezet kivételével használlattartás céljára szolgáló építmény.

(6) A különleges területek építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a 22-23.§ - ban foglaltak szerint.

(7) A különleges területek építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

22. Különleges temető terület építési övezetének egyedi előírásai

49. § (1) A **K-te-1** jelű építési övezet alapvetően a temetési, hitéleti építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-te-1** jelű építési övezetben lévő építési telken:

- a) az előkert 10,0 méter;

b) az oldalkert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,

c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(3) A **K-te-1** építési övezet területén övezeti előírás a részleges közművesítettség. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

(4) A **K-te-1** övezetben a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

23. Különleges szakrális terület építési övezetének egyedi előírásai

49. § (1) A **K-sz-1** jelű építési övezet alapvetően a hitéleti építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-sz-1** jelű építési övezetben lévő építési telken az előkert, az oldalkert és a hátsókert legalább 10,0 méter.

(3) A **K-sz-1** építési övezet területén övezeti előírás a részleges közművesítettség. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

24. Különleges sport terület építési övezetének egyedi előírásai

48. § (1) A **K-sp-1** jelű építési övezet a sport, rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-sp-1** jelű építési övezetben lévő építési telken

- i) az előkert a 30. § (2) bekezdés szerinti, de legalább 5,0 méter;
- j) az oldalkert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- k) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) A **K-sp-1** építési övezet területén övezeti előírás a részleges közművesítettség, amely esetben engedélyezett fűtő kút és közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

25. Különleges rekreációs terület építési övezetének egyedi előírásai

50. § (1) A **K-rek-1**, **K-rek-2** és **K-rek-3** jelű építési övezet alapvetően a rekreáció, sport tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-rek-1**, **K-rek-2** és **K-rek-3** jelű építési övezetben lévő építési telken

- a) elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, a 22-23.§ - ban foglaltak szerint.

(2) A **K-rek-1, K-rek-2 és K-rek-3** építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás (önálló lakó rendeltetési egység) telepíthető.

(3) A **K-rek-1, K-rek-2 és K-rek-3** építési övezetben több épület elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) A **K-rek-1, K-rek-2 és K-rek-3** építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert a 30. § szerinti.

(5) A **K-rek-1, K-rek-2 és K-rek-3** építési övezet területén övezeti előírás a részleges közművesítettség, amely esetben engedélyezett fűtő kút és közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

26. Különleges pincés terület építési övezetének egyedi előírásai

51. § (1) A **K-pin** építési övezet pincék, pincesor telepítésére meghatározott övezet. Az övezetben a növény-, és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A **K-pin** jelű építési övezetben lévő építési telken:

- a) az előkert meghatározásakor a **kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett elhelyezkedő telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, 100%-os beépítettségű telken az előkert 0,0 méter.
- b) a hátsókert 0,0 méter.

(3) A **K-pin** építési övezet területén övezeti előírás a hiányos közművesítettség. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

(4) Építési teleknek minősül a kialakult beépítésű építési telken kialakult úszótelek.

51.§ (1) A **K-pin-Z1, K-pin-Z2, K-pin-Z3 és K-pin-Z4** jelű zónák területén a 2. mellékletben meghatározott szabályozási határértékek az 5.§ (3) bekezdése szerint értelmezhetők.

27. Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetének egyedi előírásai

52. § (1) A **K-mü-1** jelű építési övezet mezőgazdasági üzemi terület, a helyi mezőgazdaság-fejlesztő beruházások építményeinek az elhelyezésére szolgál, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.

(2) A **K-mü-1** jelű építési övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával. Az övezetben tanya telek is kialakítható.

(3) A **K-mü-1** jelű építési övezetben

- c) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 3. mellékletben foglaltak figyelembevételével;
- d) a gazdasági tevékenységhez szükséges sajátos építmény, technológiai építmény, illetve műtárgy legnagyobb magassága az övezetben meghatározott épületmagasság

- megengedett legnagyobb mértékét másfélszeresen haladhatja meg, de az építmény legmagasabb pontja legfeljebb 7,0 méter lehet;
- e) kerítés
 - ca) telkek közötti telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető,
 - cb) építése a közterületi telekhatáron nem kötelező,
 - cd) a csatlakozó közterületi telekhatárra nem telepíthető, amennyiben az övezetben lévő építési telek 8 méternél keskenyebb közlekedési célú közterülethez kapcsolódik, cd) kialakításánál a 33.§ bekezdést kell figyelembe venni;
 - f) magánút csak a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében alakítható ki.
 - g) A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterület mérete;
 - h) építési telek telekhatára mentén – környezetvédelmi szempontok okán – háromszintes takarónövényállomány telepítendő.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

28. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

53. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a *2. és 3. mellékletek* tartalmazzák.

(4) Minden övezetben elhelyezhető a telek vagy építmény rendeltetésszerű használatát biztosító gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

29. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

54. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a jelentős zöldfelülettel rendelkező közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint, a közúti közlekedés területei

- a) a KÖu-1 jelű, térségi szerepű összekötőút, országos mellékút területének,
- b) a KÖu-2 jelű, az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak övezetére,
- c) a külterületi utak, övezetbe nem sorolt közlekedési célú területeire, illetve
- d) a KÖz jelű jelentős zöldfelülettel rendelkező közlekedési területre

tagozódnak.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény

- a) a közlekedést kiszolgáló,
- b) a közbiztonságot szolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(5) Külterületen a KÖu-1 övezetbe sorolt út tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

(6) A közlekedési célú külterületi utak - az úthoz közvetlenül csatlakozó - telekhatárától amennyiben

- a) az út szélessége kisebb mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,
- b) az út szélessége nagyobb mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(7) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(8) A szabályozási Tervben KÖz jelű övezet olyan kiszolgáló út területe, amely jelentős mértékű zöldfelülettel rendelkezik, az érintett területet zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani, olyan módon, hogy a kapcsolódó építési telkek közlekedési kapcsolata biztosított legyen.

30. A magánutak létesítésének szabályai

55. § (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút

- a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,
- b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha az közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánút közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező magánúthoz csatlakozik.

(3) Magánút telkének minimális szélességét, övezeti előírás vagy a Szabályozási Tervben jelölt „**közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület**” szabályozó határozza meg, ennek hiányában

- a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 14,0 méter,
- b) nem lakó és gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,

- c) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter,
- d) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter,
- e) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekterületnél.

31. A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

56. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából **Zkk** jelű közkert övezetbe soroltak.

(2) A **Zkk** övezet telkei kerítéssel nem keríthetők be, a területek használata időben nem korlátozható.

(3) A **Zkk** jelű közkert övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(4) A **Zkk** övezeten belül elhelyezhetők

- a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutya futtató,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(5) A **Zkk** övezet területének legalább 60%-át biológiailag aktív növényzettel, illetve vízfelülettel kell fenntartani, illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.

32. Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

57. § (1) A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő övezet,
- b) **Eg** jelű gazdasági erdő övezet,

(2) Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(3) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból kerítés létesíthető.

(4) Az **Ev** övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, és az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdőterületek.

(5) Az **Eg** övezetbe tartoznak a gazdasági rendeltetésű erdőterületek, a gazdálkodási, faanyag termelési funkciót betöltő ökológiai szempontból értékes erdőterületek.

(6) Az **Eg** övezetben 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb egy lakásszámmal lakóépület is elhelyezhető.

(7) Az **Eg** övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(8) A § - ban szabályozott övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

33. Mezőgazdasági területek általános és egyedi előírásai

58. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit általános mezőgazdasági területként **Má-1, Má-2** jelű általános mezőgazdasági szántó, gyep, rét és legelő területek, továbbá Má-f jelű távlati fejlesztéssel érintett általános mezőgazdasági területek övezetbe sorolja.

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

(4) Mezőgazdasági terület övezeteiben az – építési övezeteknek megfelelően számított - elő-, oldal, és hátsókerterti építési határvonal 20,0 méter.

(5) Az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten építmény, - a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével - nem helyezhető el.

(11) Má- jelű övezetben lakás rendeltetési egység 3 ha-t meghaladó telken, gazdasági épületben, vagy gazdasági épület fennállása esetén létesíthető.

(6) Az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény az alábbi feltételekkel helyezhető el:

- a) az épületek rendeltetészerű használatához szükséges ivóvíz - szükség esetén technológiai vízellátás - rendelkezésre áll,
- b) villamosenergia - vezetékes vagy helyi - ellátása rendelkezésre áll,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a terület megközelíthetősége biztosított - az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(7) Az Má- előjelű övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető.

(8) Az Országos Ökológiai Hálózat magterületéhez tartozó, valamint a Natura 2000, és ex lege védettség alatt álló területeken épületet nem, kizárólag épületnek nem minősülő építményt lehet elhelyezni.

(9) Birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15,0 %.

(10) A szabályozási terven tanya jogi jelleg szabályozóval érintett telken a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20,0 %.

34. A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

60. § (1) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit **Vf** és **Vá** jelű vízgazdálkodási terület övezetbe sorolja.

(2) A **Vf** jelű övezet magában foglalja a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja és az árkok területeit.

(3) A **Vá** jelű övezet magában foglalja a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, az állóvizek medre és parti sávja területeit.

(4) A **Vf** és **Vá** övezetekben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően a 3. mellékletben foglaltakkal összhangban az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a közlekedési építményeken kívül a vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási építmények,
- b) köztárgyak,
- c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- d) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

35. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

61. § (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

(2) A **Kb**- előjelű területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei a

- a) **Kb-vü-1** jelű vízgazdálkodási üzemi terület;
- b) **Kb-rek-1** jelű rekreációs célú terület;

területek.

(3) A **Kb**- övezetekben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A **Kb**- övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A **Kb**- övezetekben **nem helyezhető el:**

- a) bűzös tevékenységet kiszolgáló építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A **Kb**- övezetekben lévő építési telken övezeti előírás a **hiányos közművesítettség** rendelkezésre állása. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

(7) A **Kb-** övezetekben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) A **Kb-** övezetekben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

36. Különleges beépítésre nem szánt területek egyedi előírásai

62. § (1) A **Kb-vü-1** övezet a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi építmények és az ezen rendeltetés kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgál, ahol az egyes rendeltetések 3. melléklet előírásai szerint helyezhetők el.

(2) A **Kb-vü-1** övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete 25,0 méter.

66. § (1) A **Kb-rek-1** övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú zöldfelületei, ahol az egyes rendeltetések 3. melléklet előírásai szerint helyezhetők el.

(2) A **Kb-rek-1** övezeten belül a 3. mellékletben meghatározottakkal összhangban elhelyezhetők

- a) a pihenést, rekreációt, a szabadidő eltöltését, pihenést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- b) a sportolási célú építmények, a testedzést szolgáló építmények - játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutya-futtató;
- c) a sétautak és köztárgyak, díszkút, és emlékmű;
- d) a vendéglátás épülete, és ezen belül szolgáltatás rendeltetés, és
- e) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(3) A **Kb-rek-1** övezetben a Perőcsényi-horgászterületén az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza. Az övezet egyéb területein az előkert, az oldalkert és a hátsókert 5,0 méter.

HARMADIK RÉSZ
Záró rendelkezések**VIII. Fejezet**
Záró rendelkezések

63. § (1) A rendelet a Tr. 43. § (2) bekezdés szerinti a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Perőcsény, 2022.

Gránát Bernadett
jegyző

Együd László
Polgármester

Kihirdetve:

Perőcsny, 2022. ...

1. melléklet: a Szabályozási Terv A1-A2, B1-B3, C1-C3, D1-D4, E1-E4, F1-F3, G1-G3 jelű és sorszámú, M=1: 4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J jelű jelmagyarázat

2. melléklet:

A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

2.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

	A	B
1	SZ	szabadonálló beépítési mód
2	O	oldalhatáron álló beépítési mód
3	I	ikres beépítési mód
5	K	kialakult állapot
6	K (...)	kialakult állapot (Az övezettel érintett tömbben jellemző beépítési mód megnevezése rövidítve)
7	Té	technológiai építmény legnagyobb magassága
8	Sé	sajátos építmény legnagyobb magassága
9	ÉNÉ	épületnek nem minősülő építmény legnagyobb magassága
10	-	a szabályozó nem került meghatározásra, a magasabb szintű jogszabályok vonatkozó előírásai érvényesek

2.2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Építési övezet / zóna jele	A kialakítható építési telek				Az építési övezetben							
	legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények		
					a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke							
(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)		(m ² /m ²)	(m)	(%)				
					szint feletti	szint alatti						
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI												
1	Lf-1	900	-	-	O (K)	20	30	-	4,5*	50	*: oromfalas épület esetében: 5,0 m	
2	Lf-2	700	-	-	O (K)	30**	40**	-	4,5*	50***	*: oromfalas épület esetében: 5,0 m **: úszótelek esetén 100% ***: úszótelek esetén 0%	
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI												
7	Vt-1	2000	-	-	SZ (K)	35	40	-	7,5*	50	*: oromfalas épület esetében: 8,0 m	
8	Vt-2	500	-	-	O (K)	65**	65**	-	4,5*	25***	*: oromfalas épület esetében: 5,0 m **: úszótelek esetén 100%	
9	Vt-3	700	-	-	O (K)	35**	40**	-	4,5*	50***	***: úszótelek esetén 0%	
KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI												
11	Gá-1	3000	-	-	SZ	50	-	-	7,5	40	Té, Sé, ÉNÉ : 12,5 m	
12	Gá-2	5000	-	-	SZ	30	-	-	7,5	50	Té, Sé, ÉNÉ : 12,5 m	
KÜLÖNLLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI												
17	K-te-1	20000	-	-	SZ	1	-	-	4,5	80	-	
18	K-sz-1	10000	-	-	SZ	5	-	-	7,5*	85	*: templomtorony esetén 12,5 m	
19	K-sp-1	10000	-	-	SZ	5	-	-	7,5	40	-	
20	K-rek-1	4000	-	-	SZ	10	-	-	5,5	75	-	
21.	K-rek-3	4000	-	-	SZ	15	-	-	7,5	80	-	
21	K-rek-2	4000	-	-	SZ	5	-	-	4,5	85	-	
22.	K-pin-1	900	-	-	SZ	30*	50*	-	3,0	40**	*: úszótelek esetén 100%	
23.	K-pin-2	1000	-	-	SZ	2,5*	3*	-	3,0	60**	**: úszótelek esetén 0%	
24.	K-pin-Z1	3500	-	-	SZ	10*	20	-	3,0	80	építési zóna	
25.	K-pin-Z2	1000	-	-	SZ	15*	25	-	3,0	75	építési zóna	

26.	K-pin-Z3	1000	-	-	SZ	20	30	-	3,0	70	építési zóna
27.	K-pin-Z4	3000	-	-	SZ	25	35	-	3,0	65	építési zóna
28.	K-mü-1	10000	-	-	SZ	10	-	-	4,5	80	Té, Sé, ÉNÉ : 7,0 m

2.3. ÖVEZETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Övezet jele	A kialakítható telek			Az övezetben						
		legkisebb területe	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	beépíthető legkisebb telek terület	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények	
		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m ²)	(m)	(%)		
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
1.	KÖu-1	-	-	-	SZ	5	-	3,5	-	-	Té, Sé, ÉNÉ : 12,5 m
2.	KÖu-2	-	-	-	SZ	5	-	3,5	-	-	Té, Sé, ÉNÉ : 12,5 m
3.	KÖz	2000	-	-	SZ	0,5	-	3,5	80	-	-
ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI											
4.	Zkk	4000	-	-	SZ	3	-	3,5	80	-	-
ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI											
6.	Eg	10000	-	-	SZ	0,2	-	4,5	-	-	-
7.	Ev	-	-	-	SZ	1	-	4,5	-	-	-
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
8.	Má-1	300000	-	-	SZ	0,2	300000	4,5	-	-	Té, Sé: 9,0 m
9.	Má-2	30000	-	-	SZ	1,0	30000	4,5	-	-	Té, Sé: 7,0 m
10.	Má-f	30000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
11.	Vf	-	-	-	-	5	-	3,5	-	-	-
12.	Vá	-	-	-	-	5	-	3,5	-	-	-
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI											
13.	Kb-vü-1	10000	-	-	SZ	1	-	3,5	20	-	-
14.	Kb-rek-1	2000	-	-	SZ	1	-	4,5	90	-	-

3. melléklet:

Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

3.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

	A	B
	<i>rövidítés</i>	<i>jelentést tartalom</i>
1	X	elhelyezhető rendeltetés a HÉSZ együttes figyelembevételével
2	▪	tiltott rendeltetés

3.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképtípmények

		A		B			C		D							
		LAKÓTERÜLETEK		VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK		KÜLÖNLEGES TERÜLETEK							
		Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Gá-1	Gá-2	K-te-1	K-sz-1	K-sp-1	K-rek-1	K-rek2	K-pin-1	K-pin-2	K-mű-1
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (*)</i>															
1	rendeltetés, önálló rendeltetési egység															
2	lakás	X	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3	lakás (szolgálati)	X	X	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	egészségügyi	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5	szociális	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6	hitéleti	X	X	X	X	X	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*
7	igazgatási	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
8	iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9	nevelés, oktatás	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
10	kulturális	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
11	közösségi szórakoztató	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
12	kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	X	X	*	*	*
13	szolgáltatói	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
14	vendéglátó	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
15	szálláshely szolgáltató	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
16	üdülő	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	*
17	kemping	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*
18	sport	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	*	*	*
19	nem zavaró hatású gazdasági, ipari	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*
20	nem zavaró kisipari	X	X	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*
21	raktár, tárolás	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X
22	mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X
23	állattartási és állattenyésztési	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X
24	mezőgazdasági termék feldolgozási	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	X	X
25	üzemanyagtöltő	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*
26	településgazdálkodási, településüzemeltetési	*	*	*	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X
27	közösségi közlekedést kiszolgáló	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
28	pihenést, testedzést szolgáló	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	*	*	*

	A		B			C		D								
	LAKÓTERÜLETEK		VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK		KÜLÖNLEGES TERÜLETEK								
	Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Gá-1	Gá-2	K-te-1	K-sz-1	K-sp-1	K-rek-1	K-rek2	K-pin-1	K-pin-2	K-mű-1	
<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (*)</i>																
29 rekreációs	X	X	X	X	X	•	•	•	•	X	X	X	X	X	X	•
30 kiszolgálóépület	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
31 melléképítmények:																
32 közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
33 közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
34 hulladékartály tároló	•	•	•	•	•	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•
34 épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	•	•	X	X	X	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•
35 kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
36 húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X
37 állatól, állatkifutó	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X
38 trágyatároló	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X
40 komposztáló	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X
41 siló	•	•	•	•	•	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	X
42 ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	•	•	•	•	•	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	X
43 építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	•	•	•	•	•	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	•
44 közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
45 egyéb és sajátos építmények																
46 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	•	•	•	•	•	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	X
47 lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
48. épületnek nem minősülő, csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

3.2.a): a nem zavaró hatású gazdasági rendeltetések:

a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet alapján, környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett vagy környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött gazdasági tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések

3.2.b): a nem zavaró hatású kisipari illetve kézműipari rendeltetések:

a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet alapján, környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett vagy környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött gazdasági tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések közül az alábbi tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések:

1. gép, berendezés, számítógép, kommunikációs eszköz, elektronikus, optikai eszköz, villamos gép, egyéb berendezés, személyi háztartási cikk szerelése, kivéve a hajó, csónak, gépjármű szerelést
2. kisgépgyártás kivéve a TEÁOR szerinti gép, és berendezésgyártást, gépjárműjavítást, gumi és műanyag termékek gyártását, gyógyszergyártást, textil, vegyi anyag és vegyi termék gyártást
3. textil, bőr, szőrmetermékek varrása, javítása, kivéve a bőr és szőrme kikészítést
4. lábbelik varrása, javítása, legfeljebb 5 ember alkalmazásával készítése
5. bútorok javítása, összeszerelése, kivéve a bútorgyártást
6. papírtermékek csomagolása, papírtermékek előállítás kész alapanyagból, kivéve a papírtermék alapanyaggyártását, rostanyag és papírgyártást
7. élelmiszer és dohány termékek csomagolása kivéve a feldolgozást, palackozást
8. élelmiszer és egyéb növényi termékek háztartási mértékű feldolgozása, csomagolása, kivéve az italgyártást
9. legfeljebb 3 ember alkalmazásával ékszergyártás, hangszergyártás, játékgyártás, egyéb feldolgozóipari tevékenység (pl. seprű és kefégyártás, orvosi eszköz gyártás)
10. legfeljebb 3 ember alkalmazásával ruházati termékek gyártása (kötött, hurokolt áru, ruházat varrása, javítása, szőrmecikk gyártása)

A fogalmak a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerében értelmezendők.

3.3. táblázat: Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

		A			B	C		D			E		F	
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK			ZÖLD- TERÜLE- TEK	ERDŐTERÜLETEK		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK			VÍZGAZGÁLKODÁSI TERÜLETEK		KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (*)</i>	KÖU-1	KÖU-2	KÖZ	Zkk	Eg	Ev	Má-1	Má-2	Má-f	Vf	Vá	Kb-rek-1	Kb-vü-1
1	rendeltetés, önálló rendeltetési egység													
2	lakás	.	.	.	.	X	.	X	X	.	.	.	.	.
3	lakás (szolgálati)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
4	egészségügyi	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
5	szociális	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

		A			B	C		D			E		F	
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK			ZÖLD- TERÜLE- TEK	ERDŐTERÜLETEK		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK			VÍZGAZGÁLKODÁSI TERÜLETEK		KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (*)</i>	KÖu-1	KÖu-2	KÖz	Zkk	EG	Ev	Má-1	Má-2	Má-f	Vf	Vá	Kb-rek-1	Kb-vü-1
6	hitéleti	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
7	igazgatási	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
8	iroda	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
9	nevelés, oktatás	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
10	kulturális	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
11	közösségi szórakoztató	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
12	kereskedelmi	.	.	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.
13	szolgáltatói	.	.	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.
14	vendéglátó	.	.	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.
15	szálláshely szolgáltató	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
16	üdülő	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
17	kemping	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
18	sport	.	.	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.
19	nem zavaró hatású gazdasági, ipari	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
20	nem zavaró kisipari	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
21	raktár, tárolás	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
22	mező- és erdőgazdasági és kapcsolódó üzemi	.	.	.	.	X	.	X	X	.	.	.	.	.
23	állattartási és állattenyésztési	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
24	mezőgazdasági termék feldolgozási	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
25	üzemanyagtöltő	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
26	településgazdálkodási, településüzemeltetési	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	X
27	közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
28	pihenést, testedzést szolgáló	.	.	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.
29	rekreációs	.	.	X	X	.	.	.	.	.	.	.	X	.
30	kiszolgálóépület	X	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
31	melléképítmények:													
32	közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
33	közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
34	hulladékartály tároló	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
34	épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	X	X
35	kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X

		A			B	C		D			E		F	
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK			ZÖLD- TERÜLE- TEK	ERDŐTERÜLETEK		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK			VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
		KÖu-1	KÖu-2	KÖz	Zkk	ÉB	Ev	Má-1	Má-2	Má-f	Vf	Vá	Kb- rek-1	Kb- vü-1
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (*)</i>													
36	húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
37	állatól, állatkifutó	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
38	trágyatároló	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
40	komposztáló	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
41	siló	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
42	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.	.	.	.
43	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	X	X	.	.	.	.	.
44	közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	X	X	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
45	egyéb és sajátos építmények													
46	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	.	.	.	.	X	.	X	X	.	.	.	.	X
47	lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény	X	X	X	X	X	X	X	X	.	X	X	X	X
48.	épületnek nem minősülő, csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények	.	.	.	.	.	.	.	.	.	X	X	.	.

4. melléklet: az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság			
	lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)	telek homlokvonalától (m)	ásott kúttól (m)	fúrt kúttól (m)
nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész	16,0	16,0	15,0	5,0
trágyatároló, trágyalé tároló, siló	16,0	16,0	15,0	5,0
kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész	8,0	8,0	10,0	8,0
kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész	3,0	3,0	5,0	5,0