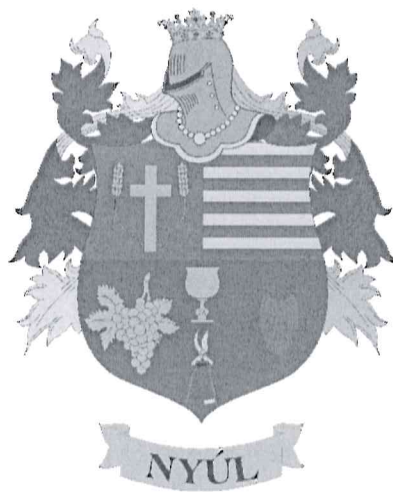


Nyúl

Helyi Építési Szabályzat



Munkaszám: 17031

2019. november 15.

Nyúl Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

16/2019.(XII.9.)önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében megjelölt érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Nyúl település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen rendeletet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-1, munkaszám: 17031 (továbbiakban szabályozási terv)
 - b) 2. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-2, munkaszám: 17031 (továbbiakban szabályozási terv)
 - c) 3. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-3, munkaszám: 17031 (továbbiakban szabályozási terv)
 - d) 4. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-4, munkaszám: 17031 (továbbiakban szabályozási terv)
 - e) 5. melléklet: Külterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:10000, tervszám: SZAB-K, munkaszám: 17031, (továbbiakban szabályozási terv)
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.
- (4) A szabályozási terv szerinti újonnan beépítésre szánt területek a szabályozási tervben foglaltak végrehajtásának költségei a terület tulajdonosait terhelik. Az utak és közművek kiépítésére, az önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között kötendő megállapodásra külön önkormányzati rendelet szabályai irányadók.

A belterületi határ módosítása

2. § (1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében ütemezhetően a szabályozási terven beépítésre szánt területeket.
- (2) Belterületbe kell vonni a beépítés előtt a lakóterületeket, vegyes területeket, illetve üdülőterületeket. Lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen belterületbe vonás előtt lakóépület, üdülőépület nem helyezhető el.
- (3) Lakóterületi illetve vegyes övezetekben belterületbevonás csak tömbösítve vagy útszakaszonként, illetve a meglévő belterülethez kapcsolódva lehetséges. Belterületbe vonni csak a belterületi útkapcsolattal rendelkező telket lehet.

- (4) A belterületbe vonást kiadó határozat meghozatala előtt az önkormányzattal megállapodást kell kötni, a belterületre előírt feltételeket ki és milyen forrásból biztosítja.
- (5) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületként nyilvántartott – vízgazdálkodási területeket.

A szabályozás elemei

3. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadók.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) szabályozási vonal,
- c) építési övezet határa,
- d) az övezeti jel
- e) védőtávolságok
- f) kötelező megszűnő telekhatár,
- g) építési vonal
- h) építési hely
- i) előkert építési határvonal
- j) hátsókerti építési határvonal: a hátsókerti építési határvonal egyben a telken főfunkciójú épület céljára építési joggal felruházott területet is jelenti, a vonal mögé új telket osztani nem lehet.
- k) hosszú távú területbiztosítás: a területsáv a jövőbeni fejlesztésekhez szükséges terület elépítése megelőzésére kerül jelölésre, építési tilalmat jelent az adott sávban.
- l) műemlékek
- m) műemléki környezet

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár
- b) irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,
- c) közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
- d) intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),

(5) Az irányadó szabályozási elemek pontosíthatók, illetve módosíthatók.

(6) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

terület rendeltetése övezet száma	beépítés módja		legnagyobb beépítettség %
	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb kialakítható telekterület (m ²) - legkisebb telekszélesség (m)	legkisebb zöldfelület (%)

(7) A legkisebb telekszélesség nem szabályos téglalap alakú telkek kialakítása esetén, az előkert építési vonal és a telekhatár metszéspontjából az építési helyen belül a másik telekhatárra állított merőleges távolság.

Területfelhasználás

4. § (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt, illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra

- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- a) lakóterület: falusias lakó (Lf)
 - b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt)
 - c) gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató (Gksz)
ipari (Gip)
általános (Gált)
 - d) különleges terület: mezőgazdasági üzemi terület (KMű)
nagy kiterjedésű sportolási célú terület (KSp)
szabadidős, borászati (Ksz)
ökoturisztikai (Köt)
oktatási célú terület (Kokt)
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- e) közlekedési és közműterület, közúti közlekedési terület (KÖu)
közműterület (KÖ)
kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)
 - f) zöldterület közpark (Zkp)
közkert (Zkk)
 - g) erdőterület: véderdő (Ev)
gazdasági (Eg)
 - h) mezőgazdasági terület: általános (Má)
kertes (Mk)
 - i) vízgazdálkodási terület (V)
 - j) különleges terület: temető (Kt)
megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (KbEn)
téli sportolási célú terület (Kts)

Telekalakításra vonatkozó előírások

5. § (1) A telekalakításnál az övezeti jelben jelölt minimális telekterületet és minimális telekszélesség paramétert kell betartani.

(2) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük az egész tömbre készült telekosztási terv alapján.

(3) Településközpont vegyes és falusias lakóterületen kialakult tömbben két szemközi oldalról közúttal határolt telek az övezeti jelben jelölttől eltérő telekmérettel és telekszélességgel is megosztható az utcával párhuzamosan az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként kialakuló telkek területe érje el a 600 m² területnagyságot, átlagos telekszélessége pedig a 14,0 m méretet.

(4) A falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 600 m² területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 16,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

(5) Rendezettnak tekintendő a telek és nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani külterületen, ha az övezeti határ egy telken belül különböző művelésű ágú alrészleteket választ el és az övezeti határ melletti telekosztás a telekalakításra vonatkozó szabályok miatt (az alrészletnek nincs önállóan lejegyzett közút vagy magánút kapcsolata) nem megvalósítható.

(6) Ha a telekalakítás szabályozási vonal mentén vagy övezeti határ mentén a telek rendezetté tétele céljából történik, akkor a szabályozási terven jelölt minimális teleknagyságnál kisebb telek is kialakítható.

(7) Új nyeles telek Nyúl beépítésre szánt területein nem alakítható ki.

(8) Beépítésre szánt területek övezeteiben telket csak építési céllal lehet kialakítani. Hátsó építési határvonal mögött új telek nem alakítható ki.

(9) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport telektömbönként történő újraosztásával.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

6. § (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnak tekintendő a telek, ha

- a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
- b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már főépülettel beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő. Ha a fő funkciójú épület elbontását követően kerül a telekre új épület, akkor a telket beépítetlennek kell tekinteni és rendezni kell.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) esetben építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

(3) Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

(4) Építési telek megközelítésére közforgalom számára megnyitott magánút az alábbiak szerint alakítható ki:

- a) 3,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 2 építési telek kiszolgálásáig és maximum 30 m úthosszig.
- b) 6,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 50 m úthosszig.
- c) 7,5 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 10 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A magterület, az ökológiai folyosó és a puffertérület övezeteinek területét a szabályozási tervlap jelöli.

(2) Az ökológiai hálózat területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Védett területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:

- a) a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
- b) vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet.
- c) nád, avar, gyeperdő, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- d) Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:

da, ha azt a fa egészségi állapota, vagy

db, a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,

dc, ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.

- (2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (3) A Pándzsa-patak vízminőség-védelme érdekében a patak mellett vízvédő gyepesítést kell megtartani, kialakítani, fenntartani.
- (4) Az épületek elhelyezésénél, környezetük alakításánál a látványvédelem szempontjait érvényesíteni kell:
 - a) Az Apátság épületegyüttesének a szabályozási terven jelölt kilátópontokról feltároló látványát zavaró épület nem építhető.
 - b) A Ravasz – Csanaki vonulat gerincei fölé nyúló épületet nem lehet építeni. A fő gerincvonalon az erdőborítottságot vissza kell állítani.
 - c) A szabályozási terven jelölt látványvédelem alá eső területeken az elhelyezhető építmények gerincmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

Környezetvédelmi előírások

- 8. § (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
- (3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
- (4) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.
- (5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni.
- (6) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (7) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (8) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (9) Dögtemető, döggút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.
- (10) A víz általi talajelhordás megakadályozása érdekében a 12%-nál meredekebb esésű domboldalakon talajvédő művelési módot kell alkalmazni. A 25%-nál meredekebb területeket gyepesíteni, a 40%-nál meredekebbeket fásítani kell.

Korlátozások, védőterületek

9. § (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:
- a) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül
 - b) A vasút szélsővágányától számított 50 m távolságon belül
- ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
- (2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
- (3) A 20 kV-os légvezeték biztonsági övezetében (6-6 m) épületet elhelyezni az áramszolgáltató előzetes hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A nagynyomású gázvezeték szabályozási tervlapon jelölt (14,0-28,0 m) biztonsági övezetében építmény nem építhető.
- (5) Építési korlátozás alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.
- (6) Építési korlátozás alá esik a temető 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.
- (7) A település védendő területének 1000 m-es távolságán belül nagyszámú állat tartására alkalmas épület, épület csoport csak a beruházó által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- (8) A vízműutak védőterületét a szabályozási terv tartalmazza. A védőterületre a hatályos rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (9) A löszfalak feletti 15 m-es területsávban földalatti műtárgy nem építhető.
- (10) A vízfolyások, vízlevezető árkok parti sávjában (a partéltől számított 3,0 m) a fenntartást akadályozó építmény nem építhető.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

- 10.§ (1) A helyi közút céljára történő lejegyzés előtt az útszélesítésre szabályozási vonallal jelölt területsávokat közforgalom számára megnyitott magánútként vagy közútként kell lejegyezni.
- (2) Településrendezési szerződést kell kötni a szabályozási terven újonnan beépítésre szánt vagy átépítésre kerülő területeken a beépítés előtt a vonatkozó helyi önkormányzati rendeletben rögzített szabályok szerint.
- (3) Önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek a szabályozási tervlapon jelölt területek.

Közművek előírásai

- 11.§ (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

- (3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
- a) falusias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített
 - b) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített
 - c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített
 - d) ipari gazdasági területek övezetekben: teljesen közművesített
 - e) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: teljesen közművesített
- (4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
- a) falusias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített
 - b) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített
 - c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: részlegesen közművesített
 - d) Ipari gazdasági területek övezetekben: részlegesen közművesített
 - e) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben esztétikai és területgazdálkodási szempontból új nagy-, közép-, kifestőszűrésű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (8) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.

Építés általános szabályai

- 12.§ (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.
- (2) Az építési övezetekben a már *kialakult* telken (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
- a) Ha a telkek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telkek beépítettsége tovább nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - b) Ha a telkek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telkek csak akkor építhetők be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (túztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
 - c) Ha a telkek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható és bővíthető, de a jelenlegi épületmagassága tovább nem növelhető.
 - d) Ha a telkek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is (oldalhatáron álló, szabadonálló vagy ikres) elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
 - e) Beépítésre szánt területen a 12 m-nél keskenyebb telkek nem beépíthetők.
- (3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályokat kell figyelembe venni:
- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.

- b) ha a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy a két szomszédos épület előkertjének átlagát kell figyelembe venni.
 - c) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
 - d) Ahol a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal ott az előkert mértéke 8 m.
 - e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre mellékfunkciójú építmény, akkor a mellék funkciójú építményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, de ekkor az előkert vonaltól minimum 15 m-es sáv szabadon hagyandó a leendő fő funkciójú épület elhelyezhetőségének biztosítására.
 - f) Ha nincs jelölt hátsókerti határvonal és a telek mélysége *(utcával nem párhuzamos hátsókerti telekhatár esetén, az utcai telekhatárra a hátsókerti telekhatárról állított legrövidebb merőleges egyenes hossza)*:
 - fa) kisebb mint 22 m, akkor a hátsókert min. 3 m-ig,
 - fb) 22 és 25 m között van, akkor a hátsókert az utcával párhuzamosan 19 m-re húzott vonal mögötti terület,
 - fc) 25 m-nél nagyobb akkor a hátsókert 6 m.
 - fd) Ahol a szabályozási terv meglévő telektömbben a telkek keresztirányú megosztását jelöli - irányadó telekhatárral - a meglévő telekre vonatkozó hátsókert méretet az irányadó telekosztás vonaltól kell számítani.
 - g) Az építési vonal és a hátsó építési határvonal az épületek építési sávjának határát jelenti. A beépítési sávon kívül épület nem építhető.
 - h) Lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.
 - i) Az övezeti paraméterekben szereplő maximális épületmagasság mértéke a rövidebb homlokzaton álló egy oromfal esetén 0,3 méterrel, a rövidebb homlokzaton álló két oromfal esetén 0,6 méterrel emelkedik.
 - j) Újonnan beépítésre szánt területen belterületbe vonás előtt a telek műveléshez szükséges, gazdasági célú épület 5%-os maximális beépíthetőséggel, az utcafronti telekhatártól min. 20 m előkert tartásával helyezhető el.
- (4) Településközpont vegyes területen, falusias lakóterületen és kertvárosias lakóterületen, ha az építési telek szélessége legalább 30 m, az előkert mélységének meghatározása
- a) vagy a (3) bekezdés a)-d) pontjában leírtak szerint történik,
 - b) vagy nagyobb előkert igénye esetén, az előkert növelhető. Ekkor az előkert mélysége 20 m-nél kevesebb nem lehet, illetve a beépítés csak szabadonálló lehet. Az ily módon beépülő telkek előkertjét az engedélyezési vagy egyszerű bejelentési terv részét képező kertépítészeti terv alapján díszkertként kell kialakítani és fenntartani. A melléképületeket, az övezetre jellemző beépítési oldalhatáron, vagy a lakóépület mögötti telekterületrészen lehet építeni. A főépület helyét úgy kell kijelölni, hogy a szomszéd telkek épületeinek elhelyezhetőségét ne akadályozza.
- (5) Amennyiben a terepadottságok indokoltá teszik, a telek közvetlen közúti megközelítése (legfeljebb két gépkocsiállásos területnagyságig) biztosítható:
- a) Az úthoz képest magasabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó bevágással
 - b) Az úthoz képest alacsonyabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó feltöltéssel, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással
 - c) A gépkocsiállások területén gépkocsi tároló, tároló építhető. A garázs padlóvonala az út koronaszintjét legfeljebb 0,3 m-rel haladhatja meg. A garázst úgy kell megépíteni, hogy nyitott ajtaja se foglaljon közterületet. A garázs homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagassága 4,5 m, építőanyaga, héjalása csak a fő funkciójú épületével megegyező lehet, vagy zöldtető is kialakítható.

- (6) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (7) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését az épület használatba vételéig el kell végezni. Az építési övezeteken, övezeteken belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítás minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyeppel +40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.
- (8) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület
- felújítható, és/vagy
 - ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy
 - építési helyen belül bővíthető.
- (9) Toronyszerű épület, építmény 12,0 m felett nem építhető a település teljes területén.
- (10) Az állattartás céljára szolgáló építmények (ól, istálló, kifutó, trágyatároló, trágyalé-tároló stb.) építése, bővítése esetén betartandó távolságok:

<i>Állat</i>	<i>Lakóépületről</i>	<i>Kúttól</i>	<i>Intézmény telekhatárától</i>
Szarvasmarha, ló, öszvér, bivaly, szamár			
<i>5 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>6-30 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>30 felett</i>	200 m	100 m	200 m
Juh, kecske, sertés			
<i>5 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>6-100 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>100 állat felett</i>	200 m	100 m	200 m
Baromfi (zárt tartás mellett)			
<i>100 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>101-500 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>500 állat felett</i>	200 m	100 m	200 m
Futómadár (Strucc, emu)			
<i>25 állatig</i>	20 m	20 m	100 m
<i>25-50 állatig</i>	50 m	50 m	100 m
<i>50 felett</i>	200 m	100 m	200 m
Nyúl, nutria, egyéb prémes állat			
<i>25 állatig</i>	15 m	15 m	100 m
<i>26-50 állatig</i>	30 m	30 m	100 m
<i>50 felett</i>	100 m	100 m	200 m

- (11) 3 m-nél magasabb bevágás létesítése, vagy építmény löszfal melletti 10 m-es területsávba kerülése esetén egyedi talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni.

Pincék szabályozása

13. § (1) A (2)-(10) bekezdés előírásai minden közterületről vagy attól 10 m –en belül a közterület felől nyíló löszfalban kialakított pincére és meglévő pince előtér építményre vonatkozik.

- (2) A hegyi utakról nyíló pincék a helyben megtermelt borral összefüggő vendéglátóhelyként felhasználhatók.
- (3) A vendéglátóhelyek parkolói számára a hegyi utak – minimum 6 m – közterületi szélességű területei használhatók fel.
- (4) Lőszfalba új pince nem építhető, kivétel a Cinege utca és a Rigós utca azon szakaszai ahol a lőszfalak rézsúlábaival (vagy 80 cm-nél nem magasabb támfalakkal) határolt közlekedési terület szélessége legalább 6 m. Lőszfalba épített meglévő pince felújítható, bővíthető.
- (5) A lőszfalba meglévő pince felújításánál, átépítésénél, bővítésénél szükséges statikai ellenőrző számítás, szükség szerint a meglévő lőszboltozat megerősítendő.
- (6) Pince felújításnál, pinceelőtér építésénél az oromzat a közterületi szabályozási vonalon túl nem helyezhető el. Az építmény homlokzata és tetőzete a közterületi út kialakult nyomvonala vagy burkolata szélétől min 0,5 m-re legyen. Ahol az út burkolat széle és a pinceoromzat között kialakult a min. 0,5 m távolság nincs meg, vagy a pinceoromzat kialakult a szabályozási vonalon túl helyezkedik el, akkor az felújítható, de a közterületből újabb terület nem foglalható.
- (7) Pince előtér építése esetén az építményrész utcai homlokzati szélessége max. 4,5 m, az utcai homlokzatmagassága max. 2,5 m lehet, a homlokzat legmagasabb pontja 3,5 m-nél magasabb nem lehet.
- (8) A pince előtti előtér építmény homlokzata a meglévő partfal utcai szintjétől számított 1,0 m magasságban mért függőleges vetületi síkjától számítva max 1,0 m-re állhat ki a közterület irányába, illetve homlokzati kiállása és kialakítása igazodjon a mellette meglévő mindkét oldali 2-2 szomszédos pincéhez.
- (9) A pince előtti közterületet rendben kell tartani, finom tereprendezést úgy kell kialakítani, hogy a közterületen elvezetett csapadékvíz abba be ne juthasson.
- (10) A lőszfalban kialakított pince fölötti partfalat védő fedő növényzet megtartása és ápolása a tulajdonos feladata.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

Lakóterületek építési övezetei

14.§ (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

a) falusias lakóterület (Lf)

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

Falusias lakóterület építési övezetei

15. § (1) Falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

(2) Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:

a) 800 m² telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magában foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el.

b) amennyiben a telek területe 800 m²-nél nagyobb, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.

c) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.

- d) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.
- (3) Falusias lakóterületen lakásonként telken belül 2 db parkolót kell biztosítani. A parkolóállások és az azok megközelítésére szolgáló felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.
 - (4) A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
 - (5) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadonálló beépítési módra változtatható.
 - (6) Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális épületmagasságnál és tűztávolságnál, illetve 4,5 m-nél.
 - (7) Pincszinten lévő garázsba lehajtórámpa utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek homlokvonalatól legalább 8,0 m távolság biztosítható.
 - (8) Falusias lakóterületen az épület legmagasabb gerincmagasságának rendezett tereptől való távolsága max. 9 m lehet. Az homlokzatmagasság homlokzatonként sem lehet magasabb mint 6,0 m, és a homlokzatmagasság számításnál figyelembeveendő egyetlen pontja sem lehet magasabb mint 7,0 m.
 - (9) A falusias lakóterületen a belterületbe vonás előtt épített gazdasági célú épületek, tárolók előkertjei vonala nem tekinthető kialakult állapotnak az új lakóépület előkertjének meghatározásakor.
 - (10) Az építési vonalon vagy építési hely esetén az előkert építési határvonalhoz legközelebb a fő funkciójú épület építhető.
 - (11) Az oldalhatáron álló beépítésű lakótömbökben igény szerint ikresen is lehet a 2-2 szomszédos telket beépíteni, ha a két telek külön-külön nem szélesebb, mint az övezetre előírt minimális telekszélesség, s a telkek keresztirányú lejtése az építési hely területén természetes állapotában nem több 3%-nál. Ikres beépítési mód esetén az épületeket a közös oldalhatárra kell építeni oly módon, hogy az épületek külsőleg egy épület képét mutassák.

Településközponti vegyes területek építési övezetei

16.§ (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- (2) A településközpont vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Településközpont vegyes területen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (4) A településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (5) A Vt övezetben telkenként maximum kettő lakás helyezhető el.
- (6) A (Vt) övezetben az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításánál lakásonként kettő parkolót kell figyelembe venni.
- (7) Az építési övezetben állattartási építmény nem helyezhető el.

Gazdasági területek építési övezetei

17.§ (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- b) egyéb ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (Gip)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos előírásai

18.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabályban¹ engedett építmények helyezhetők el.

- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nagyüzemi állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára egy szolgálati lakás kialakítható.
- (6) A kereskedelmi szolgáltató terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezetékek biztonsági övezetében tilos:
 - a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejllett állapotában meghaladja a 4 métert,
 - b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.
- (7) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás telepítését a használatba vételi engedély megkéréséig el kell végezni.
- (8) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület előkertjében portaépület, közterület irányába zárt hulladékgyűjtődény-, kerékpártároló maximum 20 m² beépített területtel elhelyezhető.

Ipari gazdasági terület sajátos előírásai

19.§ (1) Az ipari gazdasági terület (Gip) elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.
- (3) Az ipari gazdasági területen (Gip) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (4) Elhelyezhető az övezetekben irodaépület.

¹ OTÉK 19.§ és 32. §

- (5) Az ipari gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.
- (6) Ipari gazdasági területen nagyüzemi állattartó épület nem helyezhető el.
- (7) Az ipari gazdasági terület övezetein belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti elektromos vezeték biztonsági övezetében tilos:
 - a) olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejlett állapotában meghaladja a 4 métert,
 - b) olyan növényzet telepítése és tűrése, amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.
- (8) Ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (9) Ipari gazdasági terület előkertjében portaépület, közterület irányába zárt hulladék-gyűjtődény-, kerékpártároló maximum 20 m² beépített területtel elhelyezhető.

Általános gazdasági terület sajátos előírásai

20.§ (1) Az általános gazdasági terület (Gált) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.

- (2) A általános gazdasági területen (Gált) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (3) Az általános gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.
- (4) Az általános gazdasági terület (Gált) előkertjében portaépület, közterület irányába zárt hulladék-gyűjtődény-, kerékpártároló maximum 20 m² beépített területtel elhelyezhető.

Üdülőtérület építési övezetei

21. § (1) Az üdülőtérület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) hétvégházazas üdülőtérület (Hü)
- (2) Az üdülőtérületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az üdülőtérületen telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (4) Az övezetekben a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.
- (5) A hétvégi házaz területen telkenként egy darab egy üdülőegységes üdülőépület, egy különálló, a terepszintből nem kiemelkedő pince, a területre jellemző, helyben termő terményt tároló, kivételesen feldolgozó épület építhető.
- (6) A meglévő telkek akkor építhetők be, ha legalább 10,0 m szélesek és 600 m²-t elérő, vagy azt meghaladó területűek.
- (7) A telkek beépítése szabadon álló. Az üdülőépület és a tároló épület területe -külön-külön- nem haladhatja meg a bruttó 120 m²-t.
- (8) Az épületeket legalább 5,0 m előkert, 10,0 m hátsókert, 3,0-3,0 m oldalkert elhagyásával lehet elhelyezni.

- (9) Ahol a telek mindkét vége úthoz csatlakozik, az előkert az alacsonyabban fekvő út melletti területsáv.
- (10) Abban az esetben, ha a telek első és hátsó határa közötti szintkülönbség nagyobb 10,0 m-nél, az épületek tetőgerincének abszolút magassága a telek legmagasabb pontjának szintjét 2,0 m-nél jobban nem közelítheti meg. Ahol a meglévő beépítés nem felel meg ennek, az épület lejtő felőli oldala mellé nagy koronájú lombos fát kell ültetni, amely legalább részben takarja az épületet az alacsonyabb oldal felől.
- (11) Az épületeket a telek felszínének jelentős megbontása nélkül kell elhelyezni. 2,0 m-nél nagyobb töltés vagy bevágás nem létesíthető.
- (12) A területen bódék csak ideiglenesen, felvonulási célra építhetők.
- (13) Hétvégiházas területen a helyben termelt terménnyel (borral, bogyós gyümölcs stb.) kapcsolatos vendéglátó épület elhelyezhető.

Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

22. § (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a) Különleges nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp)
 - b) Különleges téli sportolási célú terület (Kts)
 - c) Különleges oktatási központ területe (Kokt)
 - d) Különleges ökoturisztikai terület (Köt)
 - e) Különleges szabadidős, borászati terület (Ksz)
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
 - (3) A különleges beépítésre szánt területeken telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
 - (4) A különleges nagy kiterjedésű sportolási célú területen (Ksp) a közszégi sportpálya és a sporttal, szórakozással, vendéglátással kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
 - (5) A különleges téli sport (Kts) területen sípálya és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények építhetők. A kiszolgáló épület építménymagassága legfeljebb 3,5 m, alapterülete legfeljebb 150 m² lehet. Az építési hely határa mindegyik telekhatártól 10 m.
 - (6) A különleges oktatási központ terület (Kokt) elsősorban oktatási célú építmények elhelyezésére szolgál.
 - (7) A különleges oktatási központ övezetében az oktatási épületeken túl elhelyezhető:
 - a) művelődési épület,
 - b) szállás jellegű épület,
 - c) szociális épület,
 - d) sportépítmény,
 - e) az oktatási profilnak megfelelő, nem zavaró hatású üzemi épület,
 - f) irodaépület
 - g) lakóépület
 - (8) A (Kokt) övezetben a lakófunkciójú épület időben megelőzheti az oktatási célú épület építését. A lakóépületek a beépíthető terület max. 50%-ában helyezhetők el. Az övezetben dombház, földház is építhető.
 - (9) A különleges ökoturisztikai terület (Köt) elsősorban ökoturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgál.
 - (10) A különleges ökoturisztikai terület (Köt) övezetében elhelyezhető:
 - a) szállás jellegű épület,
 - b) a turisztikai célú állattartó épület,
 - c) sportépítmény,
 - d) irodaépület

- e) lakóépület
- (11) A (Köt) övezetben a lakófunkciójú épület a beépíthető terület max. 50%-ában helyezhetők el.
- (12) A különleges szabadidős, borászati terület (Ksz) célú területeken (Ksz) az idegenforgalomi, vendéglátó, szabadidős, borászati tevékenység folytatható, az ezeket kiszolgáló létesítmények, illetve 1 db legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési terület övezet előírásai

- 23.§ (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:
- a) közúti közlekedési terület (KÖu)
 - b) kötöttpályás közlekedési terület (KÖk)
 - c) magánút övezet (KÖmu)
 - d) közlekedési terület – üzemanyagtöltő (KÖu-Ü)
- (2) A közúti közlekedési övezet (KÖu) elsősorban
- a) gyorsforgalmi út,
 - b) főforgalmi út (országos főút),
 - c) forgalmi út (országos mellékút),
 - d) gyűjtőút,
 - e) kiszolgáló út,
 - f) kerékpárút,
 - g) gyalogút,
 - h) parkoló,
 - i) úttartozék,
 - j) közmű,
 - k) járda,
 - l) az úthoz tartozó zöldfelület,
 - m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés
 - n) üzemanyagtöltő állomás
- elhelyezésére szolgál
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- a) közlekedési építmények,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - c) igazgatási épület,
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) Közlekedési területen a vonatkozó jogszabály szerinti építmények helyezhetők el.
- Üzemanyagtöltő állomás (KÖu-Ü) övezetben helyezhető el. A területen max. 120,0 m²-es épület helyezhető el a következő övezeti paraméterekkel

Építési övezet jele	KÖu-Ü Sz/10 6,5/5000--/20
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 10
Épületmagasság (m)	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 5000
Telekszélesség (m)	---
Zöldfelület (%)	min. 20

- (5) Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk) a vasút és építményei elhelyezésére szolgál.
- (6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken csak állagmegóvás és felújítás végezhető.
- (7) A vonatkozó jogszabály szerint parkolási igényt telken belül kell kielégíteni. Az önkormányzat parkolási rendeletében megfogalmazhatja a parkolók kiváltásaként a gépjárművek közterületen történő elhelyezését, annak feltételeit.

Zöldterület övezeti előírásai

24. § (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet:

- a) Közkert (Zkk)
- b) Közpark (Zkp)

- (2) Zöldterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.²
- (3) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény, terv alapján történhet.
- (4) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a balesethárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

Erdőterület övezeti előírásai

25. § (1) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

- a) véderdő (Ev)
- b) gazdasági erdő (Eg)

- (2) Erdőterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.³

Mezőgazdasági terület

26. § (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- (2) Általános mezőgazdasági általános területen (Má) a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (3) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények az alábbiak szerint helyezhetők el:

Építési övezet jele	Má Sz/3 6,5/1500-15/75	Mk Sz/3 3,5/720-10/60
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 3	max. 3
Épületmagasság (m)	max. 6,0	max. 3,5
Telekterület (m ²)	min. 1500	min. 720
Telekszélesség (m)	min. 15	min. 10
Zöldfelület (%)	min. 70	min. 60

² OTÉK 27.§

³ OTÉK 28.§

- (4) Általános mezőgazdasági területen (Má), ha a telek területe legalább 6000 m², szélessége legalább 30 m lakóépület is elhelyezhető. A lakóépület szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m-es épületmagasság építhető. A lakóépület maximális bruttó területe a telek területének 1,5 %-os területnagysága.
- (5) Mezőgazdasági kert (Mk) övezetben új lakóépület nem helyezhető el.
- (6) Birtoktest a vonatkozó jogszabály szerint kialakítható.

Vízgazdálkodási terület (V) övezeti előírásai

- 27.§ (1) A vízgazdálkodási területbe (V) tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

Különleges beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

28.§ A különleges beépítésre nem szánt terület sajátos használata szerint lehet:

- a) temető (Kt)
- b) mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)
- c) megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (KbEn)

Különleges temető (Kt) övezet előírásai

- 29.§ (1) A különleges-temető (K-T) övezetbe a község temetői és azok bővítési területei tartoznak.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.
- (4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (5) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervesetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék estén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

Különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) terület

30. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés építményei, továbbá az ezekkel kapcsolatos, feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóház is kialakítható. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

- (3) Az övezetekben szabadonálló beépítési móddal, max. 5%-os beépíthetőséggel, max. 6,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el épületek.
- (4) Új telek minimális területe 5000 m², minimális telekszélessége 25 m.
- (5) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (KE_n)

31.§ A különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területen napelempark és az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.

EGYES ÖVEZETEK SAJÁTOS KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

32.§ Az egyes övezetekben a következő sajátos előírásokat kell betartani:

Övezet száma	Egyedi övezeti előírás
084	Az övezetben a Vaskapu utcai löszfal szélétől 10 m-en belül építmények esetén talajmechanikai vizsgálat szükséges.
226	Az övezetben a 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható.
227	Az övezetben a 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható.
228	Az övezetben a tervezett új 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
232	Az övezetben a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenységű építmények, helyezhetők el. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
233	Az övezetben a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi tevékenységű építmények, bevásárló központ helyezhető el. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
230	Az övezetben a tervezett új 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
272	A terület beépítése előtt telepítés tanulmánytervet kell készíteni és e rendelet módosításával kell az övezeti előírásokat meghatározni.
273	Az övezetben a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenységű építmények, helyezhetők el. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33.§ (1) Ez a rendelet kihirdetése napját követő naptól számított 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit az (1) bekezdésben meghatározott időponttól indított ügyekben kell alkalmazni.

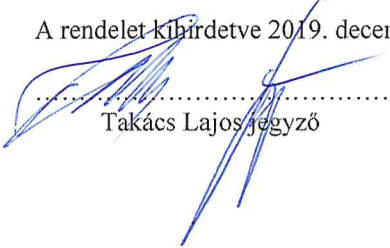
(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 7/2005.(III.29.), 9/2005.(IV.7.) 4/2007.(III.14.), 20/2008.(XII.17.) 14/2009.(IX.30.), 4/2010.(IV.28.), 19/2011.(XI.30.), 18/2012.(XI.28.), 14/2013.(XI.27.), 12/2014.(XI.26.), 6/2015.(IV.01.), 5/2016.(IV.27.), 14/2016.(XII.20.), 4/2017.(IV.26.), 8/2018.(IX.26.), 6/2019.(V.2.), 8/2019.(V.29.) önkormányzati rendeletekkel módosított 13/1999.(XI.26.) önkormányzati rendelet.


Schmiedt Henrik
polgármester




Takács Lajos
jegyző

A rendelet kihirdetve 2019. december hó 9. napján.


Takács Lajos jegyző

