

TÉSA ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TÉSA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

... ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTUM

Pro Régió Ügynökség

2022. október

MEGBÍZÓ

Tésa Község Önkormányzata

Cím: 2635 Tésa, Petőfi u. 2.

Tel.: (+36-27) 587-520

Fax: (+36-27) 587-520

E-mail: tesafalu1@gmail.com

Honlap: <http://www.tesa.fw.hu/>

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.I ph. 3/1.

Tel.: 06-20-426-9393

E-mail: kozmuhelykft@gmail.com

Régészet, örökségvédelem

Via Antica Bt.

Cím: 6726 Szeged, Izabella u. 5.

Tel.: 06-20-933-2941

E-mail: csaba.szalontai@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

TÉSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA







Bárdi Alex	polgármester	Tésa Község Önk.
Bóna Olga	aljegyző	Tésa Község Önk.
Kovács Beáta	főépítész	Tésa 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

SZAKÁGI TERVEZŐ

Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök, városépítési-,
városgazdálkodási szakmérnök

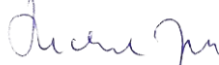


tájtervezés, zöldfelület,
környezetvédelem
TK 01-5251

Pro Régió Nonprofit Kft.
fabian.sara@proregio.hu

Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök



közlekedéstervező
K1d-1 01-5295

Heckenast & Heckenast Bt.
j.heckenast@gmail.com

Halász Adrienn

közműtervező



energia közmű és
víziközmű tervező
TV, TE 01-12277

Közműhely Mérnöki
Szolgáltató Kft.
kozmuhelykft@gmail.com

Orosz István

okl. villamosmérnök



elektronikus hírközlési
tervező
TH 05-1585

Orosz István Péter EV
orosz.istvan@gmail.com

Dr. Szalontai Csaba

okl. régész

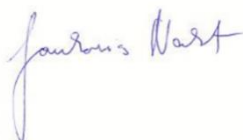


régész, örökségvédelmi
szakértő
15-020

Via Antica Bt.
csaba.szalontai@gmail.com

Jankovics Norbert

okl. művészettörténész, régész



művészettörténész,
régész, műemléki
szakértő

norbert.jankovics@gmail.com

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

hatályos: 2022. ...

Tésa 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, az Étv. 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 Tésa 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 Tésa 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 1-4 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
 - ca) 3.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
 - cb) 3.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
 - cc) 3.3. táblázat: Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
- d) *4. melléklet:* az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

(2) A HÉSZ függelékeket tartalmazó mellékletei:

- a) *1. függelék:* a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - szabályozási terven jelölt -nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- b) *2. függelék:* az országosan védett műemlékek jegyzéke
- c) *3. függelék:* a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzéke

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 szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), az állattartás céljára szolgáló épületek, a kisipari vagy barkácműhely, az árusítópavilon, a kazánház, továbbá a fő rendeltetés rendeltetésszerű 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, angóranyúl, 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 TEÁORszerinti 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 elmeteszve lehatárolja
- (20) **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos tartózkodásra szolgáló, 2 m² bruttó alapterületet meghaladó építmény;
- (21) **szintterületi mutató:** a telek beépített bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, a pince bruttó szintterületének figyelmen kívül hagyásával
- (22) **szálláshely - szolgáltató:** szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió
- (23) **szolgálati lakás:** gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos vagy a személyzet használatában lévő lakás
- (24) **technológiai építmény:** a fő rendeltetés kiszolgálását illetve rendeltetésű használatát biztosító sajátos gyártásmenetet, munkafolyamatot biztosító, egyedi kialakítású, építmény, építményrész;
- (25) **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)

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) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- d) szabályozási elemek méretezése,
- e) építési övezet és övezet határa,
- f) építési övezet és övezet jele,
- g) megszüntető jel,
- h) közterületi zöldfelület,
- i) közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület,
- j) felületi szabályozóval jelölt övezetek területe és határa
 - ja) térségi szerepű összekötőút, országos mellékút és helyi gyűjtő utak területe és határa,
 - jb) kiszolgáló utak övezete és egyéb közterületi közlekedési területek övezetének területe és határa,
 - jc) közkert (Zkk) övezetének területe és határa,
 - jd) vízgazdálkodási terület (V) övezetének területe és határa.

(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,
 - ad) helyi egyedi védelem,
 - ae) helyi védett utcakép;
- b) Táj- és természetvédelem
 - ba) NATURA 2000 természetmegőrzési terület,
 - bb) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
 - bf) helyi védelem alatt álló természeti érték,
 - bg) a teljes település a tájképvédelmi terület övezetének a része;
- c) Talaj- és vízvédelem
 - ca) parti sáv (mederkarbantartási sáv 6,0 m),
 - cb) parti sáv (mederkarbantartási sáv 3,0 m),
 - cc) nagyvízi meder (hullámtér),
 - cg) vízminőség-védelmi terület övezetének határa.
- d) védőtávolság, egyéb korlátozó sáv
 - da) közúti védőtávolság határa,
 - db) közép feszültségű elektromos hálózat (132 kV-os villamosenergia légvezeték) 19-19 m-es biztonsági övezettel,

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

- a) közlekedési övezetbe nem sorolt magánút területe,
- b) gyümölcskataszteri terület,
- c) országos erdőállomány adattárban nyilvántartott erdők
- d) jelentős sajátos infrastruktúra hálózati elem építmények, műtárgyak:

- da) vízgazdálkodási övezetbe nem sorolt vízfolyás, vízmosás,
- db) híd,
- dc) transzformátorállomás.

(4) A Szabályozási Terven jelölt **egyes sajátos jogintézmények:**

- a) elővásárlási joggal érintett terület.

(5) 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;
- d) **az egyes sajátos jogintézmény** szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé.

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

5. § 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 tömbfeltárást megvalósításáig az elő-, oldal és hátsókerthel határolása során a terület lehatárolását úgy kell figyelembe venni mintha az szabályozási vonal lenne;
- c) a szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- d) a c) pont szerint kialakított telekre a Köu-2 övezet előírásai érvényesek;
- e) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani.

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,
- d) a helyi egyedi védelemmel érintett építményeket,
- e) a helyi védett utcakép területét.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb és települési 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) NATURA 2000 természetmegőrzési terület,
- b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- c) helyi védelem alatt álló természeti érték,
- d) tájképvédelmi terület övezete.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a HÉSZ előírásaival együtt alkalmazott egyéb vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet és végezhető.

5. 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.

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

- a) az elő-, oldal- és hátsókert 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) – (5) 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 haszonállattartó építmény a **Vt, a K-te, építési övezetek, illetve a Köu-1, -2, a Zkk, és a V** övezetek területén nem helyezhető el.

(5) Állattartó

a) melléképítmény a hátsókertben és építési helyen belül,

b) építmény, építményrész építési helyen belül

helyezhető el.

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 település az **érzékeny földtani közegben található felszín alatti vizek szempontjából érzékeny** kategóriába sorolt.

12. § (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új **létesítménynél** olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) 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 építhető, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

14. § (1) Hulladékudvar a település közigazgatási területén az **Lf, a Vt** jelű építési övezetekben, illetve a **Zkk** övezetben nem létesíthető.

(2) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** közterületen helyezhető el, de nem helyezhető el

a) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség telekhatárától számított 50 m-es távolságon belül,

b) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

15. § (1) A 4. §-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt, ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított **védelmi és korlátozó elemek** figyelembevétele kötelező, azok

kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó **területeken**

- a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint 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.

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

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

(5) A mederkarbantartó parti sávot a Szabályozási terv tartalmazza, - amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem határozza meg - **legkisebb szélessége**,

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

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

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7. Alkalmazandó sajátos jogintézmények

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

b) 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.

(10) A patak, vízfolyás, árok telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás -záportározó kialakítás-, híd-építés, földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybe vett terület összehangolása) az illetékes hatóság engedélye alapján történhet.

18. § (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(2) Építési telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, sokszögű nem lehet.

(3) A szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető, rendezett telken.

(4) 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.

(5) A beépített telektömbben építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 2. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól el lehet térni legfeljebb 10%-os mértékben. A telekhatárrendezés során a legkisebb telekmélység szabályozót nem kell figyelembe venni.

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

19. § (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 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 tömbfeltárára, 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.

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

8. 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) 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, akár 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) **Új út** építése, **út rekonstrukciója** esetén (közút és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közút esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.

(5) 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.

(6) A **közművezetékek átépítésekor** és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 16,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

22. § (1) Teljes közműellátásra javasolt övezetben új közüzemű vízelosztó hálózat amennyiben annak a műszaki feltétele fennáll - 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 és a tisztított szennyvíz** közvetlen, vagy drénhálózattal történő **talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése**.

(3) Építési övezetben **építési tevékenység**

a) **teljes közműellátásra** javasolt területen

aa) a közcsatornahálózat kiépítését követően - közcsatorna hálózatra történő csatlakozással, vagy az ellátatlan területeken a közcsatorna 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.

(4) **Részleges, hiányos közművesítést** megengedő illetve a (3) 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 közcsatorna 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 szennyvizet** (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 közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés** is alkalmazható a keletkező szennyvizet tisztítására.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Fedett zárt közműpótló medence akkor alkalmazható, ha

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

(7) 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) Vízelvezető 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 csapadékcsontránába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

- a) **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja,
- b) **a szomszédos telken átvezetéssel** szolgalmi jog megváltásával.

(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, fékezten lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni.

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

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

(7) Saroktelek és egyedi, több átereszt igénylő rendeltetés kivételével **telkenként egy** (6) bekezdés szerinti gépkocsi behajtó (áteresz) létesíthető.

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. § Földgázvezeték 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 **Vt, Lf** jelű építési övezetben és a **Zkk és V** övezetben nem 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, abban az esetben, ha a működéséből eredő zaj a telekhatárok mentén és azon túl nem haladhatja meg a 20 dB-et.

28. § (1) **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

10. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. § Építési övezetben új épület elhelyezésének együttes feltételei

- az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút kialakítása, és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút jelen rendeletben és az ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek megfelelő közúti közlekedésre alkalmas módon történő kiépítése;
- az építéssel érintett építési teleképítési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása, vagy a jelen rendelet szerinti zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazása.

11. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

30. § (1) Építési telken épületet elhelyezni az OTÉK és jelen rendelet alapján és együttes alkalmazásával meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik **az előkert** meghatározása során,

- 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,
- jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 6,0** méter,

- c) fekvőtelek esetében 0,0 méterig csökkenthető, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé,
- d) **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonalának közötti területsáv előkertnek minősül,
- e) **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 m távolságban 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) zárt sorú beépítési módnak megfelelően is telepíthető új épület vagy végezhető meglévő épületen építési tevékenység amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza

ba) Lf 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,

bb) a meglévő épület a szomszédos telken álló épülethez zárt sorúan csatlakozik.

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

12. 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 közműbecsatlakozási műtárgy, a hulladékartály tároló kerti építmény és a kedvtelésből tartott állat állattartó melléképítménye;
- c) hátsókerthben 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. 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, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(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 **34. § (3) bekezdés b)** pont szerinti esetben.

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

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

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

13. 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 kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, továbbá jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben az 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.

14. Kerítések

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

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

15. Építés lejtős terepen, támfal, rézsú, 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 bejáratához 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.

16. 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) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- g) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- h) 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 közterületen legfeljebb 6,00 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal létesíthető.

17. Zöldfelületek általános előírásai

36. § (1) Az építési övezetekre előírt zöldfelületi mérték megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

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

18. Gépjárművek elhelyezése

37. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű 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 **K-te** jelű építési övezetben, továbbá **a Vt**, **az Lf** jelű építési övezetekben a hitéleti, az oktatási, nevelési, intézményi és sport rendeltetés esetén és amennyiben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke meghaladja a 80%-ot, illetve a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely közterületen vagy más telken is biztosítható, a közterület kezelőjének illetve a 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

19. 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. A 3. mellékletet az építési övezeti és övezeti szabályokkal együtt kell alkalmazni.

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

(4) A **Vt** jelű építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Amennyiben az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, minden építési övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény és a fő rendeltetést kiszolgáló tároló 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 megfeleljen;
- 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 helyezhetőek el, a 3. melléklet tartalmazza.

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

20. A falusias lakóterületek előírásai

39. § (1) A falusias lakóterület (Lf) építési övezete a 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 – Lf-2** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

a) **elhelyezhető több épület,**

b) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a **22-23.§ - ban** foglaltak szerint.

40. § (1) Az **Lf** építési övezetekben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket meghaladó rendeltetésű építmény nem telepíthető, meglévő építményben ilyen rendeltetés rendeltetismódosítással nem valósítható meg.

(2) Az **Lf-1, Lf-2** jelű építési övezetben építési telkenként több rendeltetés, de összesen legfeljebb két lakás helyezhető el, vagy valósítható meg rendeltetismódosítással.

(3) 14 méter szélességű vagy annál keskenyebb telkeken, továbbá meglévő épületek kialakult zártosorú csatlakozása esetén - az érintett telek építési jogainak sérülése nélkül, - az építési hely zártosorúan is meghatározható.

21. A településközpont vegyes területek előírásai

41. § (1) A településközpont vegyes építési övezete elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyszolgáltató, sport és egyéb nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

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

d) a lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót a lakást tartalmazó épületben kell elhelyezni.

42. § (1) A Vt-1 jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.

(2) A Vt-2 jelű építési övezetben kizárólag hitéleti rendeltetés helyezhető el, az övezetben lévő közterület közparkként tartható fenn.

22. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai

43. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete (Gksz) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezete** a **Gksz jelű** építési övezet.

44. § (1) A Gksz 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 Gksz építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás (önálló lakó rendeltetési egység) telepíthető.

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

(4) A Gksz építési övezetben az **előkert** a **30. § szerinti**, az **oldalkert** és a hátsókert 10,0 méter.

(5) A Gksz 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.

23. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

45. § (1) A beépítésre szánt különleges területek (K-) előjelű 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

- b) **K-Rek** jelű, rekreációsterület,
- c) **K-te** jelű, temető terület,

területek építési övezetei.

(3) A K- építési övezeteiben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A K- építési övezeteiben **nem helyezhető el**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

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

(6) A K- építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

24. Különleges rekreációs terület építési övezetének egyedi előírásai

46. § (1) A **K-Rek** jelű építési övezetben elhelyezhető építmény rekreáció, sport tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

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

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

(4) A K-Rek építési övezetben az **előkert** a 30. § szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert 12,0 méter.

(5) A K-Rek 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.

(6) A **K-Rek** 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 temető terület építési övezetének egyedi előírásai

47. § (1) A **K-Te** jelű építési övezetben elhelyezhető építmény temetési, hitéleti valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(2) A **K-Te** jelű építési övezetben lévő építési telken, az előkert 10,0 méter, az oldalkert 4,5 méter, a hátsókert 4,5 m.

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

(4) A **K-Te** övezetben a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal legnagyobb magassága 2,0 méter.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

26. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

48. § (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.

27. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

49. § (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 kötőtpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint, a közúti közlekedés területei

- a) a KÖu-1 jelű, térségi szerepű összekötőút, országos mellékút és helyi gyűjtő utak területére,
- b) a KÖu-2 jelű, az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak övezetére, illetve
- c) a külterületi utak övezetbe nem sorolt közlekedési célú területeire 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,
- c) a Köu-1 övezetben kereskedelmi, szolgáltató, iroda és a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás

rendeltesítést 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 Terven nem közlekedési célú közterület (zöldfelület) szabályozóval érintett területet zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.

28. A magánutak létesítésének szabályai

50. § (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 rendeltetésű telek minimális szélességét, övezeti előírás vagy a Szabályozási Terven 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.

29. A zöldterületek és a közterületi zöldfelületek általános és egyedi előírásai

51. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából **Z-kk** jelű közkert övezetbe soroltak.

(2) A **Z-kk** övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(3) A **Z-kk** 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.

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

(5) A **Z-kk** övezet telkei kerítéssel nem keríthetők be, a területek használata időben nem korlátozható.

(6) A szabályozási Terven „közterületi zöldfelület” szabályozóval érintett területet zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.

30. Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

52. § (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,
- c) **Evi** vízgazdálkodási területen lévő erdők övezete.

(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 legfeljebb egy lakás a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el.

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

(8) Az **Evi** övezetbe tartoznak a nagyvízi mederben lévő erdőterületek, amelyek a természetvédelmi és vízgazdálkodási jogszabályok figyelembevételével rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületként hasznosíthatók.

(9) Az **Evi** övezetben a vízgazdálkodási rendeltetésnek is megfelelő erdészeti és egyéb létesítmények elhelyezésére alkalmas.

31. Mezőgazdasági területek általános és egyedi előírásai

53. § (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

a) általános mezőgazdasági területként **Má-1, Má-2 és Má-f** jelű általános mezőgazdasági szántó, gyep, rét és legelő területek és korlátozott szántó területek

b) kertes mezőgazdasági területként **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek

övezetbe sorolja.

(3) A Szabályozási Terven jelölt **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken**, a táj- és természetvédelmi, valamint településkép-védelmi szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken épület a településképi rendeletben foglalt követelmények alapján helyezhető el.

(4) 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 résszel nem rendelkezik.

(5) Mezőgazdasági terület övezeteiben az – építési övezeteknek megfelelően számított - elő-, oldal, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve az Mk övezetben lévő ingatlanokat, ahol az előkerti építési határvonal 10,0 méter, az oldal-, és hátsókerti építési határvonal 5,0 méter.

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

(7) Az Má - és Mk előjelű övezetekben különálló lakó rendeltetés, amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi 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.

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

(9) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(10) Natura 2000, vagy ex lege védettség alatt álló területeken épületet nem, kizárólag épületnek nem minősülő építményt lehet elhelyezni.

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

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

(13) Az Mk övezetben lakás rendeltetés – a lakás rendeltetéssel megvalósuló önkormányzati feladatok átvállalására vonatkozó - településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

(14) Mk övezetben lévő beépített telek nem osztható meg.

(15) A beépíthető legkisebb telek területe Má-1 övezetben 300 000 m², Má-2 övezetben 30 000 m², Mk-1 és Mk-2 övezetben 1500 m².

(16) Az Má-f övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

32. A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

54. § (1) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit **V** jelű általános és üzemi vízgazdálkodási terület övezetbe sorolja.

(2) A **V** övezet magában foglalja a település természetes vízfolyásainak medrét, természeti környezetét és az azokhoz kapcsolódó vízmosások területeit, a település csapadékvizeinek elvezetésére szolgáló mesterségesen kialakított, továbbá a változatos domborzati adottságoknak köszönhetően természetesen kialakult vízmosások, árkok területeit.

(3) A **V** övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően 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.

33. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

55. § (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 jelölt övezetei a

- a) **Kb-vü** jelű, vízgazdálkodási üzemi terület;
- b) **Kb-z** jelű, jelentős zöldfelületű

területek.

(3) A **Kb-** övezeteiben nem helyezhető el.

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

- a) lakóépület,
- b) bűzös tevékenységet kiszolgáló építmény,
- c) használlattartás céljára szolgáló építmény.

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

(8) A **Kb**- övezeteiben lévő telken az elő-, oldal és hátsókert nagysága 5 méter.

56. § (1) A **Kb-vü** jelű övezet a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi építmények és az ezen rendeltetés kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgálja, a 3. melléklet szerint.

(2) A **Kb-z** jelű övezet zöldfelületként tartható fenn, a területen épület nem helyezhető el.

HARMADIK RÉSZ **Záró rendelkezések**

VIII. Fejezet **Záró rendelkezések**

57. § (1) A rendelet a Tr. 43. § (2) bekezdés szerinti a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Tésa Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 17.) Ök. sz. rendelete.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Tésa, 2022.

jegyző

Polgármester

1. melléklet: a Szabályozási Terv SZT-1-15 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
4	f	fésűs beépítés
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	K	L
	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben						
		leg-kisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (szint alatti mértéke)		szintterületi mutató	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)		(m ² /m ²)	(m)	(%)	
					szint feletti	(szint alatti)					
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
1	Lf-1	900	16	-	O (K)	25	35	-	5,0*	55	*: oromfalas épület esetében: 5,5 m
2	Lf-2	700	16	-	O (K)	25	35	-	4,5*	55	*: oromfalas épület esetében: 5,0 m
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
3	Vt-1	2500	18	-	SZ	30	50	0,6	5,0*	50	*: oromfalas épület esetében: 6,5 m
4	Vt-2	K	18	-	SZ	100	100	-	12,5 m	0	
KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
5	Gksz	10000	-	-	SZ	20	-	0,4	5,0	55	
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
6	K-te	4000	-	-	SZ	10	-	-	4,5	70	
7	K-Rek	3500	-	-	SZ	10	-	-	4,5	60	

2.3. ÖVEZETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Övezet jele	A kialakítható telek			Az övezetben						
		leg-kisebb területe	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb 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 : 12,0 m	
2	KÖu-2				SZ	5	-	3,5	-		
ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI											
3	Zkk				SZ	0	-	-	80		
ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI											
4	Ev	-	-	-	SZ	1		4,0	-		
5	Eg	-	-	-	SZ	0,5		4,0	-		
6	Evi	-	-	-	SZ	0		4,0	-		



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Övezet jele	A kialakítható telek			Az övezetben						
		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb 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)	(%)		
8	Má-1	300000	-	-	SZ	0,2	300 000	4,5	-	Té, Sé: 9,0 m	
9	Má-2	30000	-	-	SZ	1,0	30 000	4,5	-	Té, Sé: 7,0 m	
10	Má-f	900	-	-	O	3,0	1500	3,5	-		
11	Mk	1500	-	-	SZ	3	1500	3,5	-	*: 53. § (6) bekezdés szerint	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
12	V	-	-	-	-	5	-	3,5	-		
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI											
13	Kb-vü	-	-	-	SZ	10	-	3,5	20	Té, Sé: 7,0 m	
14	Kb-z	500	-	-	SZ	5,0	-	3,5	90		

3. melléklet:

Az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

3.1. táblázat: 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, melléképtmények

		LAKÓTERÜLETEK			VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁG I TERÜLETEK		KÜLÖNLE GES TERÜLET EK	
		Lf-1	Lf-2		Vt-1	Vt-2		Gksz		K-Rek	K-te
	<i>Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (■)</i>										
1	rendeltetés, önálló rendeltetési egység										
2	lakás (lakásszám)	X	X		X	X		■		■	■
3	lakás (szolgálati)	■	■		X	X		X		■	■
4	egészségügyi	X	X		X	X		■		X	■
5	szociális	X	X		X	X		■		X	■
6	hitéleti	■	■		X	X		■		■	■
7	igazgatási	■	■		X	X		■		X	X
8	iroda	X	X		X	X		X		X	X
9	nevelési, oktatási	X	X		X	X		■		■	■
10	kulturális	X	X		X	X		■		■	■
11	közösségi szórakoztató	■	■		X	X		■		■	■
12	kereskedelmi	X	X		X	X		X		■	■
13	szolgáltatói	X	X		X	X		X		X	■
14	vendéglátó	X	X		X	X		■		X	■
15	szálláshely szolgáltató	■	■		X	X		■		X	■
16	üdülő	■	■		■	■		■		■	■
17	sport	■	■		X	X		■		X	■
18	nem zavaró hatású gazdasági	■	■		X	X		X		■	■
19	nem zavaró hatású kisipari	X	X		X	X		X		■	■

		LAKÓTERÜLETEK			VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁGI TERÜLETEK	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
		Lf-1	Lf-2		Vt-1	Vt-2		Gksz		K-Rek	K-te
	Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (■)										
20	gazdasági, raktár	X	X		X	X		X		■	■
21	mező- és erdőgazdasági üzemi	X	X		■	■		X		■	■
22	(nem zavaró hatású) ipari, raktár	X	X		■	■		X		■	■
23	termelő kertészeti	X	X		■	■		X		■	■
24	üzemanyagtöltő	■	■		■	■		X		■	■
25	települési gazdálkodást kiszolgáló	■	■		■	■		■		X	
26	tömegközlekedést kiszolgáló	■	■		X	X		X		■	■
27	közbiztonsági	■	■		■	■		■		■	■
28	kemping	■	■		■	■		■		■	■
29	pihenést, testedzést szolgáló	X	X		X	X		■		X	■
30	melléképítmények:										
31	közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X		X	X		X		X	X
32	közműpótló műtárgy	X	X		X	X		X		X	X
33	hulladékartály tároló	X	X		X	X		X		X	X
34	kirakatszekrény				X	X		X		■	■
35	kerti építmény	X	X		X	X		X		X	X
36	húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X		■	■		■		X	■
37	állatól, állatkifutó	X	X		■	■		■		X	■
38	trágyatároló	X	X		■	■		■		■	■
39	komposztáló	X	X		■	■		■		■	■
40	siló	X	X		■	■		X		■	■
41	ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X	X		■	■		X		X	■

		LAKÓTERÜLETEK			VEGYES TERÜLETEK			GAZDASÁG I TERÜLETEK	KÜLÖNLE GES TERÜLET EK		
		Lf-1	Lf-2		Vt-1	Vt-2		Gksz		K-Rek	K-te
	Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - el nem helyezhető (■)										
42	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	■	■		■	■		■		■	■
43	közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	■	■		■	■		■		■	■
44	egyéb és sajátos építmények										
45	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	■	■		■	■		■		■	■
46	lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény	■	■		■	■		■		■	■

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. kigépgyártás kivéve a TEÁOR szerinti gép, és berendezésgyártást, gépjárműjavítást, gumi és műanyag termékek gyártását, gyógyszergyártást, textília, 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, hurkolt 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

Az övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K),	KÖZL TERÜLETEK		TERÜLETEK	ERDŐTERÜLET			MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET					KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	
	KÖZÚT		KÖZKERT	VÉDELMI	GAZDASÁGI	VÍZGAZDÁLKODÁSI	TERMELŐ			KERTES	VÍZGAZDÁLKODÁSI	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI	KERTES
	KÖu-1	KÖu-2	Zkk	Ev	Eg	Evi	Má-1	Má-2	Má-f	Mk	V	Kb-vü	Kb-z
rendeltetés, önálló rendeltetési egység													
lakás		▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
lakás (szolgálati)		▪	▪	▪	X	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
egészségügyi		▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
szociális		▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
hitéleti		▪	▪	▪	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
igazgatási	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	▪
iroda	X	▪	▪	▪	X	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
nevelési, oktatási		▪	▪	▪	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
kulturális		▪	▪	▪	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
közösségi szórakoztató		▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
kereskedelmi	X	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
szolgáltatói	X	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
vendéglátó		▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
szálláshely szolgáltató		▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪

Az övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K),	KÖZL TERÜLETEK		TERÜ LETEK	ERDŐTERÜLET			MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT		
	KÖZÚT		KÖZKERT	VÉDELMI	GAZDASÁGI	VÍZGAZDÁLKODÁSI	TERMELŐ			KERTES	VÍZGAZDÁLKODÁSI	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI	KERTES
	KÖU-1	KÖU-2	Zkk	Ev	Eg	Evi	Má-1	Má-2	Má-f	Mk	V	Kb-vü	Kb-z
üdülő	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
sport	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
nem zavaró hatású gazdasági	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
nem zavaró hatású kisipari	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
gazdasági, raktár	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
mező- és erdőgazdasági üzemi	▪	▪	▪	▪	X	▪	X	X	▪	▪	▪	▪	▪
(nem zavaró hatású) ipari, raktár	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
termelő kertészeti	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
üzemanyagtöltő	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
települési gazdálkodást kiszolgáló	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
tömegközlekedést kiszolgáló	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
közbiztonsági	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
csónakház	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
kemping	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
pihenést, testedzést szolgáló	▪	▪	▪	X	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
melléképítmények:													
közmű-becsatlakozás építménye	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
közműpótló építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
hulladékartály tároló építmény	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
kirakatszekrény	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪

Az övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K),	KÖZL TERÜLETEK		TERÜLETEK	ERDŐTERÜLET			MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET					KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT	
	KÖZÚT		KÖZKERT	VÉDELMI	GAZDASÁGI	VÍZGAZDÁLKODÁSI	TERMELŐ			KERTES	VÍZGAZDÁLKODÁSI	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI	KERTES
	KÖU-1	KÖU-2	Zkk	Ev	Eg	Evi	Má-1	Má-2	Má-f	Mk	V	Kb-vü	Kb-z
kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
háztartási kemence, húsfüstölő	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	X
állatól, állatkifutó*	▪	▪	X	X	X	X	X	X	X	X	▪	▪	X
trágyatároló*	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
siló	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	X	X	X	▪	▪	▪
komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	▪	▪	X	▪	▪	▪	X	X	X	X	X	▪	X
növényház, fóliasátor	▪	▪	▪	X	X	X	X	X	X	X	▪	▪	X
közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	X	X	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪
víziállások (közhasználatú. és felépítmény nélküli)	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	X	▪
egyéb építmények													
3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	X	X	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪	▪

4. melléklet: az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság			
	<i>lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)</i>	<i>telek homlokvonal ától (m)</i>	<i>ásott kúttól (m)</i>	<i>fúrt kúttól (m)</i>
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