

Súr Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete  
Súr Község Helyi Építési Szabályzatáról

Súr Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezőik valamint a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló Súr Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017.(V.24.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET

### Általános rendelkezések

#### 1. A rendelet hatálya

**1.§** Súr Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkákat folytatni) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), Súr Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 1/2020. (III. 13.) önkormányzati rendelete, valamint e rendelet betartásával kell.

**2.§** E rendelet mellékletei

1. melléklet: Súr Község Szabályozási Terve
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata

## II. FEJEZET

### 2. Szabályozási elemek

**3.§** (1) Kötelező szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa és jele;
- c) építési hely;
- d) telek be nem építhető része;
- e) beépíthető telekrész;
- f) közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
- g) meglévő, megtartandó és tervezett fasor;
- h) a kötelező erejű megszüntető jel;
- i) védőtávolságok;
- j) közlekedési célú közterület (országos mellékút és helyi gyűjtőút)

- k) közlekedési célú közterület (kiszolgáló út)
- l) zöldterület – közpark
- m) zöldterület – közkert
- n) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület
- o) vízgazdálkodási terület

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védett természeti terület határa;
- b) országos ökológiai hálózat határa;
- c) magterület;
- d) ökológiai (zöld) folyosó területe;
- e) pufferterület;
- f) tájképvédelmi terület;
- g) helyi védett építmények, műtárgyak
- h) nyilvántartott régészeti lelőhely,

(3) Javasolt (nem kötelező erejű) szabályozási elemek:

- a) belterület határa;
- b) helyi védelemre javasolt építmények, műtárgyak
- c) javasolt telekhatár,
- d) javasolt megszüntető jel

(4) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) földrészlet határ,
- b) alrészlet határ,
- c) épület,
- d) szintvonal,
- e) művelési ág, minőségi osztály,
- f) helyrajzi szám,

### 3. Védőterületek, védőtávolságok

**4.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek;
- b) természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek;
- c) közmű létesítmények.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(4) A nagyközépnomású gázvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(5) A középnomású gázvezeték tengelytől mért 4-4 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

(6) Önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 6-6 méteres sávot szabadon kell hagyni. Ezen sávokon belül fákat sem lehet telepíteni.

(7) A patakok mentén 25 méteres védősávot kell elhagyni, melyen belül építményt elhelyezni nem lehet.

(8) A szennyvízkezelő 300 méteres sugarú védőidomán belül lakóépületet elhelyezni nem lehet.

### III. FEJEZET

#### 4. Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi követelmények

##### Táj- és természetvédelem

**5.§** (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek – különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett természeti területekre – megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozás terven jelzett helyeken fasorokat, erdősávokat meg kell tartani, illetve be kell telepíteni, s a vízfolyások mentén lévő galérianövényzetet meg kell őrizni;
- b) a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fa fajok telepítendőek;
- c) belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve – honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m<sup>2</sup>-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani;
- d) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése a település területén tilos;

##### Védelem alatt álló természeti területek és értékek

**6.§** (1) A település igazgatási területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek, a Natura 2000 területek (továbbiakban: védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Védett területeken

- a) extenzív jellegű, integrált vagy bio, természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- b) tájba illő épület helyezhető el;
- c) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- d) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport és szabadidő funkció nem helyezhető el.

(3) Védett területen szélérőmű park, szélérőmű torony nem helyezhető el.

(4) A település területén található egyedi tájértékek megőrzendőek, fenntartásukról gondoskodni kell.

##### Környezetvédelem

**7.§** (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 környezetkárosodást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a vonatkozó jogszabályok szerint kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 25 m-nél, kishaszonállat esetében 10 m-nél tovább kell elhelyezni.

- b) Haszonállattartó építmény élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- c) Állattartó épület a felszíni vizek partélétől számított 50 méteren belül nem létesíthető.

### **Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

**8.§** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(3) Azokon a területeken, ahol a természetközeli vizek védőtávolsága nem került feltüntetésre, a felszíni vizek védelme érdekében felszíni vizek partján a partvonaltól számított 6 méteren belül – vízügyi létesítmények kivételével – építmény nem helyezhető el.

(4) A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszóróanyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni. Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

(5) A lakóterületek egyéb beépített és beépítésre szánt területek szennyvizeit közcsonnába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsonna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos. Az egyes ingatlanokon a csapadékvíz károkozás nélküli kezelését biztosítani szükséges.

(6) A vízfolyások közelében talajjavításra szerves trágya és műtrágya helyett tőzeget vagy komposztot javasolt alkalmazni.

(7) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás és tó rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

### **A levegő védelme**

**9.§** (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

(2) A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

(3) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építés hatósági előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.

### **A termőföld védelme**

**10.§** (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, amely nem okoz talajszennyezést, illetve melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell. Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építendő köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) A település területén feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(4) A település területén tilos a tisztítatlan szennyvizeket közvetlenül a talajba juttatni.

(5) A település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(6) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telk területén belül rendezetten biztosított legyen.

(7) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

(8) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

(9) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

### **Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés**

**11.§** (1) A település területén hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely létesítése tilos.

(2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon történő elszállításáról, ártalmatlanításáról.

(3) Az illegális hulladéklerakók felszámolandók.

(4) Új szelektív hulladékgyűjtő sziget csak a település területén a felszíni vizek partjától legalább 25 méteres távolságban létesíthető.

### **A zaj elleni védelem**

**12.§** (1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(2) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

### **Geológiai előírások**

**13.§** (1) A település területén új beépítés feltétele, hogy a beépítésre tervezett telken és a kapcsolódó közterületeken a felszíni vizek akadálytalan, eróziómentes elvezetése biztosított legyen.

(2) Terepszint alatti építmények közterületet, másik telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek.

## **IV. FEJEZET**

### **6. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

#### **Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések**

##### **Beépítési mód, építési hely**

**14.§** (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár. Beépítésre szánt területeken,

oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni az építési hely meghatározásánál. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

(2) Saroktelkek esetében az előkertet meghatározó építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(3) Az előkerti építési határvonal, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:

- a) beépített utcaszakasz esetén: a legalább 70 %-ban kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
- b) újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben:
  - ba) lakó és kereskedelmi, szolgáltató övezetek esetében: minimum 5 m;
  - bb) gazdasági övezetben: minimum 10m;
  - bc) egyéb övezet esetében: minimum 5 m;
  - bd) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete csökkenthető.

(4) Amennyiben egy foghíjtelek legalább 2-2 szomszédos telke utcavonalas beépítésű, a foghíjtelken az előkert 2,0 méter lehet.

(5) Az oldalkert mérete

a) szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele;

b) az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítési módnál minimum 4,0 méter.

(6) A hátsókert értéke 25 m telekmélységig 3 méter minden más esetben az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, vagy 6,0 méter;

fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, a hátsókert 0 méter.

(7) Amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került „beépíthető telekrész”, úgy építmények csak ott helyezhetők el; illetve be nem építhető telekrész esetén, azon építmény nem helyezhető el.

## **A telekalakítás általános szabályai**

**15.§** (1) Lakóterületen az egyes telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres szélesség biztosítása esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevételével és ún. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldalkert figyelembevételével. A hátsókert minimális mérete csökkenthető.

(2) Ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter, akkor az épület 2 méter előkert elhagyásával telepíthető. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter és a kialakult utcakép indokolja.

(3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület vagy közlekedési terület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

## **Utakra vonatkozó rendelkezések**

**16.§** (1) Magán út Súr közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 5,5 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(3) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

## **Építés szabályai**

**17.§.** (1) Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete az övezeti előírásokban foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető.

(2) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, az épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az övezetben meghatározott építési helyen belül bővíthető.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső területrészeinek arányában.

(4) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.

## **V. Fejezet**

### **6. Sajátos jogintézmények**

#### **Az egyes sajátos jogintézményekhez kapcsolódó előírások**

**18.§.** (1) Telekalakítással

a) nyúlványos (nyeles) telek és

b) olyan telek, amely közútról, vagy magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, nem alakítható.

(2) Telekalakítással egyszerű kontúrú, az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozó telek alakítható.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy az érintett területen kisebb telek is kialakítható, mint az övezetben/építési övezetben meghatározott minimális telekméret.

(5) Telekcsoport újraosztása meglévő, vagy a szabályozási terven jelölt telektömbre egyidejűleg történhet.

(6) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

### **7. Építmények elhelyezése**

**19.§** (1) A HÉSZ területi hatálya alá tartozó területen távközlési magasépítmény, adótorony, 10 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop, egyéb torony jellegű építmény belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres körzetben, valamint az országos ökológiai hálózat részét képező területen, Natura2000 területen kivételes esetben sem helyezhető el.

(2) A település belterületén lakókocsi, lakókonténer, egyéb ideiglenes épület nem helyezhető el.

### **8. Gépjárműelhelyezés a település területén**

**20.§** (1) A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

(2) Húsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, a zöldfelületek közvetlen terhelésének megakadályozása végett. Az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

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

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

(5) A felszíni parkolókat – függetlenül azok közterületi, vagy telken belüli elhelyezkedésétől - 4 parkoló helyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell beültetni.

## **9. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

**21.§** Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m<sup>2</sup>-ére:

- a) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa,
- b) legalább 40 db cserje, valamint
- c) a nem beépített és nem burkolt telekrészen kívül gyep, vagy bármilyen talajtakarónövényzet telepítése megtörtént.

## **VI. FEJEZET**

### **10. Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények**

#### **Pavilon jellegű építmények**

**23.§** Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra; időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátóegység céljára is elhelyezhető.

#### **Állattartás céljára szolgáló épületek**

**22.§** Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 300 méteren belül nem építhetők. Kivéve a gazdasági területeket, amelyen pl. fertőzésveszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők.

#### **Egyéb épületek, építmények**

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

(2) Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivételem képez az építés idejére ideiglenesen max. 180 napig elhelyezett konténer).

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

(4) Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó Sűrű közigazgatási területén nem helyezhető el.

### **11. Általános építészeti előírások**

**25.§** (1) Gazdasági, igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális épületek kivételével - kizárólag magastetős épület építhető.

(2) A HÉSZ területi hatálya alá tartozó területen – lakóépület és közterületről látható melléképület esetén – tetőhéjalásnál



- a) műanyag hullámlemez;
  - b) fémlemez;
  - c) mesterséges pala nem alkalmazható.
- (3) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő lakóterületek építési övezeteiben a tetőhéjalásnál
- a) műanyag hullámlemez;
  - b) fémlemez;
  - c) bitumenes zsindely;
  - d) mesterséges pala nem alkalmazható.
- (4) Az épület utcai homlokzatán közterületről látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (5) Az épületek egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt épületmagasság +1,5 m-t.
- (6) A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (7) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon.
- (8) A településkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni.
- (9) Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (10) Külterületen általános mezőgazdasági terület övezeteiben, belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó gazdasági területeken, illetve különleges beépítésre nem szánt területeken a településkép védelme érdekében új épület építése esetén a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

## 11. Kerítések

- 26. §** (1) A település területén tömör kerítés – gazdasági terület kivételével - nem építhető, a kerítése átláthatóságát biztosítani kell, kivéve, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. Magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni.
- (2) Az utcafronti kerítés magassága – (3)-(5) bekezdésben foglaltak kivételével - legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal.
- (3) Üdülőterületen az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,4 m.
- (4) Gazdasági területen az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (5) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés 6,0 m magassági építhető.
- (6) Az oldal- és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,80 m-t.
- (7) Külterületen, mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, s – birtokközpont kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, élősövény illetve vadvédelmi háló építhető.
- (8) Erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

## VII. Fejezet

### 12. Közműellátás és hírközlés

#### Általános előírások

- 27. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- a) vízellátás,
  - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell az egyes közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) közművek elhelyezésénél:
  - ba) településképi megjelenésre,
  - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
  - bd) közműhálózatok területtakarékos elhelyezésére figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) 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) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

### **Közművesítés mértékének az előírása**

**28.§** (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított;
- b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított;
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) A teljes közművel nem rendelkező területeken lakóépület hiányos közművesítettség esetén is elhelyezhető abban az esetben, ha biztosított a villamos energia ellátása, az egészséges ivóvíz ellátása, valamint a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

### **Vízellátás**

**29.§** (1) Közterületen, új vízvezeték építésénél, rekonstrukciónál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
- b) csak műanyag vagy GÖV alapanyagú csővezeték szabad építeni,
- c) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
- d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(2) Belterület beépítésre szánt területein új vízvezeték:

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető;
- b) s nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatornahálózat üzembehelyezését megelőzően.

### **Szennyvízelvezetés**

**30.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:

aa) a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni;

ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell;

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll;

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak;

bc) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható;

bd) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken;

be) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;

bf) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

(4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

### **Szennyvízkezelés, elhelyezés**

**31. §** (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(2) Állattartással (pl.: ló, szarvasmarha) összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.

(3) A szennyvízátelőző műtárgy védőtávolságon belül:

a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági épület nem létesíthető.

b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető; élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

**32. §** (1) A rétegvizek útját nem szabad lezárni, annak továbbvezetéséről telken belül gondoskodni kell.

(2) A patakok mentén 25 méteres védősávot kell elhagyni.

**33. §** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni:

a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető;

b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező;

c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:

ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,

cb) új telekosztás esetén,

cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, tárolását) megoldani.

(3) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést terepszint alatt kell az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

(4) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtó az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) Egy telekre (saroktelkek kivételével) egy átereszt létesíthető; az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb.

(7) Belterület beépítésre szánt területén létesített nyílt árok fenekét - a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében, - és az árok oldalfalát, ha az árok mélysége meghaladja az 1 m-t, akkor max. 50 cm magasságig burkolni kell.

### **Villamosenergia ellátás**

**34.§** (1) Belterület építési övezetein újonnan épített:

- a) középvezetési, vagy
- b) alacsonyvezetési,
- c) közvilágítási

villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Beépítésre szánt területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:

- a) új villamosenergia elosztási vezetékeket,
- b) új közvilágítási vezetékeket
- c) hálózati rekonstrukció esetén a vezetéket

a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(4) Ingatlan villamosenergia hálózatba újonnan történő bekötése az egész településen földalatti csatlakozás kiépítésével kivitelezhető, kivéve, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### **Földgázellátás**

**35.§** (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek

- a) előkertjében, vagy
- b) udvarán, vagy

az épület közterületről nem látható homlokzatára szerelhető.

(3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

### **Vezetékes elektronikus hírközlés**

**36.§** (1) A belterület építési övezetein újonnan épített vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Beépítésre szánt területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új ill. rekonstrukció során építendő elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

#### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

**37.§** (1) Új antenna telepítésénél, ha 500 m-es körzetben már korábban megépült antenna van, - s az nem lakóterület építési övezetében fekszik, - azzal közös tartószerkezetre kell az antennát elhelyezni.

(2) Belterületi építési övezetek területein antenna csak meglévő építményre telepíthető.

### **VIII. FEJEZET**

#### **12. Övezeti előírások – beépítésre szánt területekre**

##### **Beépítésre szánt területek**

**38. §** (1) E rendelet a Szabályozási Terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint terület-felhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.

(2) A beépítésre szánt terület általános és sajátos építési használatuk szerint:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. lakó-, falusias lakó                  | (Lf),   |
| 2. vegyes                                |         |
| 2.1. településközpont vegyes             | (Vt)    |
| 3. gazdasági-,                           |         |
| 3.1. általános gazdasági                 | (Gá)    |
| 3.2. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági | (Gksz)  |
| 4. üdülő-,                               |         |
| 4.1. hétvégi házas                       | (Üh)    |
| 4.2. üdülőházas                          | (Üü)    |
| 5. különleges terület                    |         |
| 5.1. sport terület                       | (K-Sp)  |
| 5.2. mezőgazdasági üzemi terület         | (K-mü)  |
| 5.3. lovasturisztikai terület            | (K-Lt)  |
| 5.4. turisztikai terület                 | (K-Tur) |
| 5.5. ökoturisztikai terület              | (K-Öt)  |

felhasználási egységekre tagolt.

##### **Falusias lakóterület építési övezete**

**39.§** (1) Falusias lakóterület építési övezete a Szabályozási terven Lf1, - Lf8 jellel jelölt építési övezet, mely 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület:

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- szálláshely jellegű,
- igazgatási, iroda,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- az Lf5 övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Maximális szintterületi mutató
	Lf1	O	1500	18	20	4,5*	65	0,3
	Lf2	O	1200	16	25	4,5*	60	0,4
	Lf3	O	900	16	30	4,5*	50	0,5
	Lf4	O	1000	16	25	5,5*	60	0,4
	Lf5	SZ	2000	20	20	4,5*	60	0,3
	Lf6	O	900	16	25	4,5	50	0,5
	Lf7	O	1000	18	20	5,5	50	0,4
	Lf8	K	K	K	35**	4,5	35	0,5

O oldalhatáron álló beépítés

\* lsd. (5,6,7) bekezdés

\*\* lsd. (22, 23) bekezdés

- (4) Az Lf4 építési övezetben csak lakóépület és az azt kiegészítő tároló épület építhető.
- (5) Az Lf4 és Lf7 építési övezetek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (6) Az építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális épületek esetében 6,5 m.
- (7) Az építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, kivéve az Lf5 övezetet, ahol több épület is elhelyezhető, és az Lf8 építési övezet telkeit, ahol egy épület helyezhető el.
- (8) Az építési övezet területén egy épületben maximum két lakó rendeltetési egység helyezhető el, kivéve az Lf8 építési övezetet, ahol telkenként egy lakás építhető.
- (9) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
  - önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.
- (10) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el
- trágyatároló (kivéve saját ellátást szolgáló állattartáshoz szükséges trágyatároló 3 m<sup>3</sup>-ig);
  - siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló.
- (11) Elő-, oldal- hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el építménynek minősülő antenaszerkezet, zászlótartó oszlop.
- (12) Állattartó épületek a meglévő 500 m<sup>2</sup> –nél kisebb telkeken nem létesíthetők.
- (13) Az Lf1 építési övezet területén állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 20%-át meg nem haladó, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.
- (14) Az Lf2 építési övezet területén állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 10%-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet.
- (15) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerthi telekhatártól számított 3,0 méteres teleksávban.
- (16) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.
- (17) Az Lf4 és Lf7 építési övezetben az építés feltétel, hogy a telkekre beépítési terv készüljön, amit az út kiszabályozás és a telekalakítás követi.

- (18) Az építési telek legkisebb területe kialakult telek esetén sem lehet 400 m<sup>2</sup>-nél kevesebb. Ha a telek területe nem éri el az 400 m<sup>2</sup> -t, épület nem helyezhető el.
- (19) Lf8 jelű építési övezetben szállás és vendéglátó rendeltetés nem létesíthető.
- (20) Az Lf5 építési övezetben a gazdálkodással összefüggő több épület is létesíthető.
- (21) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.
- (22) Lf8 övezetben, ha a kialakult telekméret 400-500 m<sup>2</sup> közé esik, akkor a beépíthetőség 5%-kal megemelhető és a hátsókert beépíthető.
- (23) Lf8 övezetben a kisebb beépítetlen telkeken parkoló kialakítása javasolt: 369/1; 369/2 hrsz.
- (24) Lf3 övezetben közterületi parkoló kialakítására javasolt: 243; 244 hrsz.

### Településközpont terület építési övezete

**40.§** (1) A településközpont építési övezete a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont területen elhelyezhető épület:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Vt1	O	1500	16	35	6,0*	40	0,5
4	Vt2	O	K	K	40	7,5	30	0,5

O oldalhatáron álló beépítés

\* lsd. (5) bekezdés

(4) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(5) A Vt2 építési övezetben közintézmény esetén 7,5 méter, tornacsarnok építése esetén 11,5 méter a legnagyobb épületmagasság.

(6) Az építési övezetek építési telkein több épület helyezhető el.

(7) Az építési övezet területén maximum négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(8) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.

(9) Településközpont terület építési övezetében a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) trágyatároló;
- b) siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló;
- c) állattartó építmény.

(10) Elő-, oldal- hátsó kert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el építménynek minősülő antennszerkezet, zászlótartó oszlop.

(12) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. A telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.

(13) A településközpont vegyes területen állattartási melléképület nem építhető.

#### **Településközpont vegyes terület - kulturális központ (Vt2)**

**41. §** (1) Az építési övezet legfeljebb 7,5 m építménymagasságú több önálló, rendeltetési egységet magába foglaló építmény elhelyezésére szolgál, az alábbiak szerint:

a) Az építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

b) Az építési övezet területén elhelyezhető épület - az a) pontban foglaltakon kívül - iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben csak a területen elhelyezkedő építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsi parkoló alakítható ki.

(3) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(5) A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín alatt vezethetők.

(6) Az építési övezet telkein az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el.

(9) A településközpont vegyes területen állattartási melléképület nem építhető.

#### **Gazdasági terület építési övezete**

**42. §** (1) Az általános gazdasági terület építési övezete a Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Gá jelű építési övezetében elhelyezhető épület:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) szállás

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális épületek esetében 6,5 m.

#### **Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete**

**43. §** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;

rendeltetést is tartalmazhat

A kereskedelmi szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) A kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:



AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
A	B	C	D	E	F	G	H	
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója	
Gá	SZ	2000	30	30	7,5	40	0,7	
Gksz	SZ	3000	30	30	7,5	40	0,7	

SZ szabadonálló beépítés

(4) A Gksz építési övezet területén üzemanyagotöltő elhelyezhető.

(5) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítését követően épület abban az esetben építhető, ha a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.

(6) Az építési övezetek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(7) Az építési övezetek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(8) A telken belül biztosítani kell a terület zöldövezettel való körbevételét (védő fasor telepítése)

(9) A kialakított telekméret az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény saját telken belüli elhelyezését.

(10) A kereskedelmi, szolgáltató területen – tervezett beépítésnél - az előkert 5 m kell, hogy legyen.

(11) Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni. Az oldalkert mérete minimum 4 m kell, hogy legyen.

(12) A kereskedelmi szolgáltató területen új állattartási építmények nem építhetők.

### Hétfélgéphasz üdülőterület építési övezete

**44.§** (1) Hétfélgéphasz terület építési övezete a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétfélgéphasz területen elhelyezhető épület:

- üdülő;
- kereskedelmi, szolgáltató;
- szállás jellegű;

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A hétfélgéphasz terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
A	B	C	D	E	F	G	H	
Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója	
Üh	O	K	K	20	4,5	60	0,2	

O - oldalhatáron álló beépítés

K - kialakult

SZ - szabadonálló

(4) Üh építési övezet építési telkei közművesítettsége legalább részleges, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.

(5) Üh jelű építési övezet területén kizárólag egy épület helyezhető el.

(6) Az építési övezeten belül a telkek tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatárrendezésen kívül nem végezhető. Telekhatárrendezés esetén az érintett telek területe maximum 10%-ban módosulhat.

(7) Hétvégiházias területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el

- a) állatkifutó;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló;
- d) 6 méternél magasabb, szabadon álló szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(8) A zöldfelületet háromszintes növényzetként kell kialakítani.

(9) Beépítési mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 20% azzal, hogy legfeljebb nettó 100m<sup>2</sup> alapterületű épület építhető.

Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%.

Megengedett legnagyobb burkolt felület 10%.

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m

Alakítható legkisebb telekterület: 400m<sup>2</sup>

Alakítható legkisebb telekszélesség: 25m

Építési hely határa:

- előkert: 2,0m
- hátsókert: 2,0m
- oldalkert: 3,0m

(10) A telkek megközelítésére közforgalom számára nem megnyitott magánút létesíthető.

A meglévő terepet feltölteni csak a terepegyenlenségek megszüntetésére lehet.

(11) Az épületek természetes anyagokból lehetnek, természetes színekkel. A tető héjalása cserép lehet. A tetőhajlásszög 25-35° közötti.

(12) A szabályozási terven védőfásítás jellel megjelölt területen a fák csak élet és balesetveszély esetén vágathatók ki. A kivágott fás növényzetet pótolni kell. A szabályozási terven vízfelületként megjelölt területet akként kell fenntartani. Az övezetben magánút létesíthető.

### **Üdülőházas terület építési övezete**

**45.§** (1) Üdülőházas terület építési övezete a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására alkalmas.

(2) Üdülőházas területen elhelyezhető épület:

- a) üdülő;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) szállás jellegű;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az üdülőházas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Üü	SZ	1000	18	30	6,5	40	0,6

SZ - szabadonálló beépítés

(4) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Az építési övezet területén több épület is elhelyezhető.

(6) Üdülőházas területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- állatkifutó;
- trágyatároló;
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló;

(7) Üdülőházas területen épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(8) A járművek telken belül:

- parkolóban;
- a (2) bekezdés szerinti rendeltetést szolgáló épületben;

helyezhetők el.

### Különleges területek építési övezetei

**46.§** Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- sport (K-Sp)
- mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)
- lovasturisztikai terület (K-Lt)
- turisztikai terület (K-Tur)
- ökoturisztikai terület (K-Öt)

### Különleges terület - sport terület építési övezete

**47.§** (1) Különleges terület - sport terület építési övezete a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a sportolást kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál:

- sportépítmények;
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;

helyezhetők el.

(2) A sportpálya területén csak a funkcióval összefüggő építmények helyezhetők el (öltöző, szertár, lelátó, klubház) max. 10 %-os beépítéssel.

(3) Gépkocsi parkolót a sportpálya területén kell kialakítani.

(4) A sportpályánál a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0 lehet.

(5) A legkisebb zöldfelület 40 % kell, hogy legyen.

(3) A különleges terület - sport terület építési övezetét, valamint a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-Sp1	SZ	K	K	10	5,5	70	0,2
	K-Sp2	SZ	K	K	40	7,5*	40	0,8

SZ szabadonálló beépítés

K kialakult állapot

\* (6) bekezdés szerint

(4) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) A K-Sp1 építési övezet építési telkén több épület is elhelyezhető.

(6) A K-Sp2 építési övezetben közintézmény esetén 7,5 méter, tornacsarnok építése esetén 11,5 méter a legnagyobb épületmagasság.

#### Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

**48.§** (1) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezet a Szabályozási terven K-mű jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, állattenyésztést szolgáló állattartó, - ideértve a méhészetet és a fatelepet is -, illetve az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető épület:

- állattartó, állattenyésztő
- növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozáshoz kapcsolódó,
- egyéb mezőgazdasági,
- igazgatási, iroda, szociális,
- kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezetét, valamint a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés és módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-mű	SZ	3.000	K	35	6,0*	40	0,4

SZ szabadon álló

K kialakult

\* (8) bekezdés szerint

(4) K-mű építési övezet belterületen fekvő építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik. Az övezet belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi területen önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület vagy lakás.

(8) K-mű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes gazdasági és állattartó épület esetén 3 méterrel túlléphető.

(9) Külterületen a mezőgazdasági üzemi terület épületegyüttese körül 3 szintes takaró növényesítés létesítendő a kistájra jellemző őshonos fajokkal.

### **Különleges terület - Lovasturisztikai-terület építési övezete**

**49.§** (1) Különleges terület - lovasturisztikai-terület építési övezet a Szabályozási terven K-Lt jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovasturizmushoz, lovassporthoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – lovasturisztikai területen elhelyezhető épület:

- a) lovassport, lovassporthoz kapcsolódó
- b) állattartó,
- c) egyéb sport célú,
- d) szálláshely szolgáltató (a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án);
- e) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án);
- f) a lovasturisztikai terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított, lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - lovasturisztikai-terület építési övezetét, valamint a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-Lt	SZ	2.000	30	20	6,0*	60	0,4

SZ szabadonálló beépítés

\* lásd (7) bekezdés

(4) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Az építési övezet területén legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Istálló, lovassport csarnok, fedeles lovarda építése esetén az építési övezetben megengedett épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(8) Az építési övezet telkein keletkező trágyát zárt rendszerű trágyatárolóban kell tárolni, biztonságos elhelyezésükről a tulajdonos, használó köteles gondoskodni.

(9) K-Lt építési övezetekben önálló gépjármű tároló épület elhelyezése nem megengedett.

### **Különleges terület – turisztikai terület építési övezete**

**50.§** (1) Különleges terület – turisztikai terület építési övezet a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – turisztikai területen kizárólag:

- a) szállás jellegű;
- b) sport,
- c) kulturális,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- e) legfeljebb két egységes lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - turisztikai-terület építési övezetét, valamint a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

<b>1</b>	<b>AZ ÉPÍTÉSI TELEK</b>							
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>2</b>	<b>Építési övezeti jele</b>	<b>Beépítési módja</b>	<b>Kialakítható legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)</b>	<b>Legnagyobb megengedett beépítettség (%)</b>	<b>Építmények legnagyobb épületmagassága (m)</b>	<b>Minimális zöldfelületi aránya (%)</b>	<b>Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója</b>
<b>3</b>	K-Tur	SZ	2.000	30	20	5,5	60	0,5

SZ szabadonálló beépítés

(4) Az építési övezet építési telkei építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítését követően épület abban az esetben építhető, ha a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatornahálózatba bekötve történik.

(5) Az építési övezet telkein lakóépület kivételével több, a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(6) K-Tur építési övezetben új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

(7) Az építési övezet Natura2000 hálózattal érintett területein új épületek csak egyedi elbírálás alapján helyezhetők el.

### **Különleges ökoturisztikai terület övezete**

**66.§** (1) Különleges ökoturisztikai terület övezete a Szabályozási terven K-Öt jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ökológiai alapú gazdálkodáshoz, ökoturizmushoz, szelíd turizmushoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges ökoturisztikai területen az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) az ökoturizmushoz kapcsolódó építmények
- b) az ökogazdálkodáshoz, hagyományos állattenyésztéshez kapcsolódó építmények
- c) a helyi hagyományos életformát szemléltető építmények,
- d) bemutató, oktatási és közösségi épületek
- e) a megújuló energia hasznosítását szolgáló létesítmények
- f) alternatív technológiájú közműpótlók
- g) az átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek,
- h) a tulajdonos, használó lakása legfeljebb egy egységig,
- i) szociális épületek
- j) ellátási, vendéglátási funkciójú épületek,
- k) idegenforgalmi, és sport célú létesítmények.

(3) A K-Öt jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 5.000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 25 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke: 25%;
- e) legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 m
- f) minimális zöldfelület aránya: 65%;
- g) megengedett szintterületi mutató 0,5.

(4) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető. A meglévő épületállomány felújítható, bővíthető.

(6) Az övezet telkeinek legalább 10%-án háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzetet kell létrehozni.

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-Öt	SZ	5.000	30	25	7,5	65	0,5

SZ szabadonálló beépítés

### Beépítésre nem szánt területek övezetei

**51.§.** A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
  - aa) közkert (Zkk)
  - ab) közpark (Zkp)
- b) Erdőterületek:
  - ba) Védelmi (Ev)
  - bb) Rekreációs (Er)
  - bc) Egyéb (Ee)
- c) Mezőgazdasági területek:
  - ca) Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má)
  - cb) Mezőgazdasági kertes (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
  - da) Vízfelszín (Vf)
  - db) Vízgazdálkodási (Vg)
- e) Természetközeli terület (Tk)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - fa) Temető (Kb-T)
  - fb) Lakó-gazdálkodó terület (Kb-Lg)
  - fc) Ökoturisztikai terület (Kb-Öt)
  - fd) Horgászturisztikai terület (Kb-Ht)
  - fe) Lovasturisztikai terület (Kb-Lt)
  - ff) Turisztikai terület (Kb-Tur)
- g) Közlekedési terület - közúti (KÖu)
- h) Közműterület (Kmű)

### **Zöldterület övezete**

**52.§** (1) Zöldterület - közkert a Szabályozási terven Zkk jellel szabályozott övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterület.

(2) Zöldterületen, Zkk övezetben elhelyezhető

- a) a szabadidő eltöltését szolgáló építmény, műtárgy
- b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- c) vendéglátó épület.

(3) A Zkk övezetben álló lakóépületek felújíthatóak, azonban új lakóépület nem helyezhető el.

(4) A Zkk jelű zöldterületeken az építmények oldalhatáron álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítésre állása esetén, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötvé történik.

(5) A zöldterület övezeteinek területét legalább 75%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

(6) Zöldterületen föld feletti közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések – a közvilágítás kivételével –, valamint a környezet értékeit bemutató, ismeretterjesztő célú építmények kivételével – nem helyezhetők el.

(7) A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények telepíthetők.

(8) Természetközeli vízfolyások védőterületén belül lévő zöldterületen a természetes őshonos növényzet megtartandó.

(9) Zkp közpark – kegyeleti park egykori zsidó temető. Fenntartása szükséges, de építmény benne nem helyezhető el.

### **Erdőterület – védelmi erdők övezete**

**53.§** (1) Az erdő a település külterületének legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított része.

(2) Az erdőterület elsődleges rendeltetése szerint:

- a) gazdasági,
- b) védelmi,
- c) egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet, a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(4) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve a 100.000 m<sup>2</sup> -t (10 ha) meghaladó nagyságú területen

- a) az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
- b) biztonsági okból szükséges őrház,
- c) közlekedési és szállítási építmények helyezhetők el, 0,5 %-os beépítettséggel.

(5) Erdészlak (853 hrsz) megtartandó, a kialakult állapot az irányadó. Telkén több, a gazdálkodással kapcsolatos épület elhelyezhető az Lf1 övezet előírásainak figyelembevételével.

(6) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

### **54.§** Egyéb erdőterület (Ee jelű)

(1) Gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül az az erdő, amelyben a gazdálkodás elsődleges célja - külön törvényben meghatározva - az erdei termékek előállításának és hasznosításának.

(2) A külterületen a gazdálkodás számára szükséges létesítmények helyezhetők el.

(3) Természeti területen lévő erdőben bármilyen tevékenység, beruházás (fakitermelés, építmény elhelyezés, stb.) csak a természetvédelmi előírásoknak megfelelően végezhető.



**55.§** Védelmi célú erdőterület (Ev jelű)

A védelmi célú erdőterület a települést védő, belterületi erdő, melyet a Szabályozási Terv jelöli. A védelmi célú erdő területén építményt elhelyezni nem lehet.

**56.§** Rekreációs erdőterület (Er jelű)

(1) A terület elsősorban pihenésre kijelölt erdőterület (erdei sétány, erdei tornapálya, pihenőpark alakítható ki). A területen építményt elhelyezni nem lehet.

(2) A védelmi célú erdőben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, egyéb műtárgyak, kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

**A mezőgazdasági területek**

**57.§** A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenységek alapján:

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

**Általános mezőgazdasági terület****58. §** Mezőgazdasági terület (Má jelű)

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni nem lehet, azon rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.

(3) A Má övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

	A	B	C	D	E
<b>1</b>		<b>Általános mezőgazdasági</b>		<b>Kertészeti kultúrák/ Ültetvény</b>	
<b>2</b>	<b>Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret</b>	0,5 ha	5 ha	0,5 ha	2 ha
<b>3</b>	<b>Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség</b>	50 m		20 m	
<b>4</b>	<b>Beépítési mód</b>	szabadon álló		szabadon álló	
<b>5</b>	<b>Legnagyobb beépíthetőség</b>	2%		2%	

(4) Lakóépület csak gazdasági épület megléte esetén, s a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án építhető. A lakóépületek épületmagassága nem haladhatja meg az 5,5 métert.

(5) Az övezet telkein épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetése, illetve kezelése/időszakos tárolása megoldott.

(6) Az övezetben lakóépület csak gazdasági épület megléte esetén építhető. Új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha);
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- c) a beépíthető telek legkisebb területe 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha),
- d) a beépítés módja szabadonálló;
- e) legnagyobb beépíthetőség 2%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án lehet;
- f) legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén 5,5 m, gazdasági épület esetén 7,5 m;

(7) Az ökológiai folyosó területén a patakok mentén lévő mezőgazdasági területen a patak partétől számított 50 méteren belül építmény csak különleges esetben helyezhető el. Ezen sávon belül a területet az eredeti állapotában kell megtartani.

(8) A 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

(9) Az övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 200 000 m<sup>2</sup> (20 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20 000 m<sup>2</sup> (2 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 20% lehet.

(10) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(11) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal.

(12) **Kertes mezőgazdasági (Mk)** terület övezetében, legfeljebb 1 db épület helyezhető el.

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Mk	O	1.000	K	5	4,5	80	0,05

(13) Az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de 0,5 hektárt el nem érő területen legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű, és legfeljebb 4,5 méter építmény magasságú tároló építhető.

(14) A belterületen "házikertként" jelölt terület a telek 50 m-en túlnyúló része, melyen építmény nem helyezhető el, csak művelés céljára használható.

**59.§** Szántóföldi gazdálkodás területén épület nem helyezhető el.

**60.§** A nyilvántartott gyepterület elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetési állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.

### Vízgazdálkodási terület övezete

**61.§** (1) A vízgazdálkodási területek a vízgazdálkodással kapcsolatos területek:

- a) a folyóvizek medre és partja;
- b) állóvizek medre és partja;
- c) vízgazdálkodási terület.

(2) A területen csak a vízkár-elhárítási, a vízisport és a sporthorgászat céljára szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vf, illetve Vg jelű övezetek.

(4) A Vf jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(5) Vízgazdálkodási (Vg) területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el, legfeljebb 2%-os maximális beépíthetőséggel.

(6) Az élő vízfolyások (patakok) partétől mindkét oldalon 25 - 25 m-es sávot szabadon kell hagyni (kezelősáv), azon belül építményt elhelyezni nem lehet.

### Természetközeli terület övezete

**62.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.

(2) Természetközeli terület övezetében építmény elhelyezése tilos.

(3) Természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek védőterületén belül lévő zöldterületen a természetes őshonos növényzet megtartandó.

### **Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei**

**63.§** Különleges beépítésre nem szánt övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatások, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- |                               |          |
|-------------------------------|----------|
| a) Temető                     | (Kb-T)   |
| b) Lakó-gazdálkodó terület    | (Kb-Lg)  |
| c) Ökoturisztikai terület     | (Kb-Öt)  |
| d) Horgászturisztikai terület | (Kb-Ht)  |
| e) Lovasturisztikai terület   | (Kb-Lt)  |
| f) Turisztikai terület        | (Kb-Tur) |

### **Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető övezete**

**64.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezete - temető a Szabályozási terven Kb-T jelű övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-T jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a kialakítható legkisebb telekméret kialakult;
- a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult;
- a beépítés módja szabadonálló;
- a beépítettség mértéke: 3%;
- legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m,
- harangtorony, illetve harangláb építése esetén 7,5 m;
- Megengedett szintterületi mutató 0,03.

(3) A temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

(4) A temetők területén csak olyan építmények helyezhetők el, amelyeknek funkciója összefügg a rendeltetésével (ravatalozó, kripta, WC-mosdó) szerszámkamra, hulladékgyűjtő, stb.)

(5) Sírbolt párkánymérete ne haladja meg a 2,5 m-t.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület – Lakó-gazdálkodó terület övezete**

**65.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezete – lakó-gazdálkodó terület a Szabályozási terven Kb-Lg jellel szabályozott övezet, mely elsősorban lakó, valamint elsősorban a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó termesztő, tároló, feldolgozó építmények, állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lakó-gazdálkodó területen elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- a mezőgazdálkodáshoz, termékfeldolgozáshoz, állattartáshoz kapcsolódó építmények;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- egyéb, a környezetet nem terhelő gazdasági tevékenység épületei;

(3) A Kb-Lg jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a kialakítható legkisebb telekméret 3 000 m<sup>2</sup>;
- a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m;
- a beépítés módja szabadonálló;
- a beépítettség mértéke: 10%;
- legnagyobb megengedett épületmagasság 5,5 m lakó épület esetén

6,5 m gazdasági épület esetén

- minimális zöldfelület aránya: 70%;
- Megengedett szintterületi mutató 0,2.

(4) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Az övezet területén a gazdasági funkcióhoz kapcsolódó környezeti hatások a lakó funkciót, illetve a szomszédos, egyéb rendeltetésű területeket nem zavarhatják vagy veszélyeztethetik.

(7) Nagyüzemi állattartó telep és lakóövezet között minimum 500 méter védőtávolságot kell biztosítani.

(8) Az övezet Natura2000 hálózattal érintett területein új épületek csak egyedi elbírálás alapján helyezhetők el.

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Kb-Lg	SZ	3.000	30	10	4,5	70	0,2

SZ szabadonálló beépítés

### Különleges beépítésre nem szánt terület – ökoturisztikai terület övezete

**66.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – ökoturisztikai terület övezete a Szabályozási terven Kb-Öt jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ökológiai alapú gazdálkodáshoz, ökoturizmushoz, szelíd turizmushoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – ökoturisztikai területen az alábbi építmények helyezhetők el:

- l) az ökoturizmushoz kapcsolódó építmények
- m) az ökogazdálkodáshoz, hagyományos állattenyésztéshez kapcsolódó építmények
- n) a helyi hagyományos életformát szemléltető építmények,
- o) bemutató, oktatási és közösségi épületek
- p) a megújuló energia hasznosítását szolgáló létesítmények
- q) alternatív technológiájú közműpótlók
- r) az átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek,
- s) a tulajdonos, használó lakása legfeljebb egy egységig,
- t) szociális épületek
- u) ellátási, vendéglátási funkciójú épületek,
- v) idegenforgalmi, és sport célú létesítmények.

(3) A Kb-Öt jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- h) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000 m<sup>2</sup>;
- i) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
- j) a beépítés módja szabadonálló;
- k) a beépítettség mértéke: 6%;
- l) legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m
- m) minimális zöldfelület aránya: 80%;
- n) Megengedett szintterületi mutató 0,1.

(4) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető. Az épületek számát az infrastrukturális kapacitás függvényében kell meghatározni.

(6) Az övezet telkeinek legalább 10%-án háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényzetet kell létrehozni.

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Kb-Öt	SZ	10.000	30	6	4,5	80	0,1

SZ szabadonálló beépítés

### Különleges beépítésre nem szánt terület – horgászturisztikai terület övezete

**67.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület– horgászturisztikai terület övezete a Szabályozási terven Kb-Ht jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a horgászturizmushoz, kikapcsolódáshoz, pihenéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – horgászturisztikai területen kizárólag

- a horgászathoz kapcsolódó építmények,
- vizgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények,
- a pihenést, testedzést szolgáló építmények,
- a terület fenntartásához szükséges építmények,
- üdülő épület,
- időszakosan rendezvénysátor

helyezhető el.

(3) Az övezet területén nem helyezhető el lakóépület.

(4) A Kb-Ht jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>;
- a beépítés módja szabadonálló;
- a beépítettség mértéke: 5%;
- legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m
- minimális zöldfelület aránya: 75%;
- Megengedett szintterületi mutató 0,05.

(5) Az övezet telkei legalább részlegesen közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(6) Vizgazdálkodáshoz, horgászathoz kapcsolódó létesítmények kivételével építmények elhelyezése a partvontaltól számított min. 6 méter távolságban lehetséges.

(7) A kialakult állapot figyelembevételével az előkert mérete 1 méterre csökkenthető.

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Kb-Ht	O	1000	K	5	4,5	75	0,05

O szabadonálló beépítés

### **Különleges beépítésre nem szánt terület - Lovasturisztikai-terület építési övezete**

**68.§** (1) Különleges beépítésre nem szántterület - lovasturisztikai-terület építési övezet a Szabályozási terven Kb-Lt jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovasturizmushoz, lovassporthoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovasturisztikai területen elhelyezhető épület:

- g) lovassport, lovassporthoz kapcsolódó
- h) állattartó,
- i) egyéb sport célú,
- j) szálláshely szolgáltató (a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án);
- k) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (a beépíthető szintterület legfeljebb 30%-án);
- l) a lovasturisztikai terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított, lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)A különleges terület - lovasturisztikai-terület építési övezetét, valamint a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Kb-Lt1	SZ	3.000	30	10	6,0*	70	0,3

SZ szabadonálló beépítés

\* lásd (6) bekezdés

(4) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Az építési övezet területén legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Istálló, lovassport csarnok, fedeles lovarda építése esetén az építési övezetben megengedett épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(8) Az építési övezet telkein keletkező trágyát zárt rendszerű trágyatárolóban kell tárolni, biztonságos elhelyezésükről a tulajdonos, használó köteles gondoskodni.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület építési övezete**

**69.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület építési övezet a Szabályozási terven Kb-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – turisztikai területen kizárólag:

- f) szállás jellegű;
- g) sport,
- h) kulturális,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- j) legfeljebb két egységes lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A különleges terület - turisztikai-terület építési övezetét, valamint a betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Kb-Tur	SZ	5.000	30	10	4,5	80	0,2

SZ szabadonálló beépítés

(4) Az építési övezet építési telkei építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítését követően épület abban az esetben építhető, ha a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatornahálózatba bekötve történik.

(5) Az építési övezet telkein lakóépület kivételével több, a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(6) Kb-Tur építési övezetben új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

(7) Az építési övezet Natura2000 hálózattal érintett területein új épületek csak egyedi elbírálás alapján helyezhetők el.

#### **Közlekedési övezetek általános előírásai**

**70.§** (1) A közlekedési terület az utak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók, autóbusszmegállók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

a közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A lakóterület és a településközpont vegyes terület építési övezetein magánút létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek. Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(3) Újonnan kialakításra kerülő, közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 5,5 m-nél.

(4) A közlekedési területek övezetén belül – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve – hirdető berendezések, közúti közlekedés várakozóhelyei, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve növénytelepítés végezhető.

(5) A település közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza.

(6) Az országos utak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül építési tevékenység csak az érvényben lévő jogszabályok szerinti érintett szervek hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(7) A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

(8) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.

(9) A Szabályozási terven közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gyalogút kialakítható.

(10) A Szabályozási terven közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területet legalább 50 %-ban zöldterületként fenntartani.

(11) A lakóutak szabályozási szélessége 12 m.

(12) A kerékpárút helyét a Szabályozási Terv jelöli. A kerékpárút szabályozási szélessége 3 m.

(13) A patak mellett a kerékpárút 10 m - re vezethető.

(14) A forgalmi utak részére biztosított 22 m-es szabályozási szélességen belül biztosítható a nyomvonal kerékpárút részére.

(15) A közlekedési utak mentén a gyalogos forgalom céljára - ahol még nincs - legalább az egyoldali járdát ki kell építeni.

(16) A meglévő és tervezett gyalogutak nyomvonalát és szabályozási szélességét a Szabályozási Terv jelöli. A gyalogút szabályozási szélessége 3 m.

## IX. FEJEZET

### Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a 2024. .... lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Súr Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022.(II.23.) önkormányzati rendelete a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2005.(IV.27.) önkormányzati rendelet módosításáról.

polgármester

jegyző

A rendelet kihirdetve:

Súr, 2024. ....