

Délegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének

12/2025. (VIII.22.) önkormányzati rendelete

Délegyháza Község Helyi Építési Szabályzatáról

[1] Kiemelt jogalkotói cél a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvénynek történő megfelelés, ezért Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Délegyháza község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatát.

[2] Délegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában (9) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, 22. § (2) bekezdés a) pontjában és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. §-ában, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel, a 10. melléklet szerinti adatszolgáltatások felhasználásával, a 11. mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A helyi építési szabályzat hatálya, mellékletei és az értelmező rendelkezések

1. §

Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és melléklete a Szabályozási Terv területi hatálya Délegyháza község közigazgatási területére terjed ki.

2. §

A HÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT jelű M= 1:5000 méretarányú szabályozási terve
- b) 2. melléklet: a Szabályozási Terv fejlesztési területek lehatárolását tartalmazó fedvényterve
- c) 3. melléklet: a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik
 - ca) 3.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
 - cb) 3.2. Építési övezetek
 - cc) 3.3. Övezetek
- d) 4. melléklet: a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények, épület és rendeltetési egység számok
 - da) 4.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
 - db) 4.2. Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
 - dc) 4.3. Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
- e) 5. melléklet: az állattartó építmény, építményrész és komposztálók elhelyezésének szabályai

3. §

A HÉSZ alkalmazásában:

1. **állattartó építmény:** haszonállattartó építménynek nem minősülő állattartó építmény, ami kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására, sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül;
2. **elválasztott rendszer:** a település elkülönített belterületi csapadékvíz-elvezető rendszerének üzemeltetése révén nyújtott szolgáltatás, amely a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelet elválasztott rendszerű szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásainak érvényesülését szolgálja;
3. **épület telepítési helye:** az épület elhelyezésének a – településképi rendelet alapján meghatározott - pontos helye az építési helyen belül;
4. **épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja:** az épületnek nem minősülő építmény a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, viszonyított legfelső pontja;
5. **fő rendeltetés:** az építési övezetben, övezetben a 4. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetés;
6. **főépület:** önálló fő rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény;
7. **gazdasági rendeltetés:** nem ipari rendeltetésű gazdasági tevékenység céljára szolgáló létesítmény;
8. **haszonállattartó építmény:** mezőgazdasági termelés célból mezőgazdasági haszonállatok tartására szolgáló építmény;
9. **háromszintű növénytelepítés:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
10. **intézmény:** az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések gyűjtőneve;
11. **kétutcas telek:** két szemben lévő telekhatáron közlekedési célú közterülethez csatlakozó telek;
12. **kézműipar:** olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket;
13. **kialakult, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor jogszerűen meglévő építmény, telek vagy telekszerkezet, illetve önálló rendeltetési egység és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek;
14. **kialakult telektömb:** közterületekkel, magánúttal vagy közigazgatási határral behatárolható telkek csoportja;
15. **kiszolgáló épület:** a jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, egyéb jármű) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, a tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészert, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), az állattartás céljára szolgáló épületek, a barkácműhely, az árusítópavilon, a kazánház, továbbá a fő rendeltetés rendeltetésszerű használatát biztosító rendeltetésű épület;
16. **kiszolgáló építmény:** telek, illetve fő rendeltetésű épület – az adott építési övezetnek, övezetnek megfelelő - rendeltetésszerű használatát biztosító kiszolgáló épület, melléképítmény, műtárgy;
17. **kiszolgáló rendeltetés:** az építési övezetben, övezetben elhelyezhető önálló fő rendeltetés (önálló rendeltetési egység) rendeltetésszerű használatát biztosító, a fő rendeltetésétől eltérő másrendeltetés (nem önálló rendeltetési egység);
18. **konténer:** késztermékként a telekre szállított, vagy ott összeszerelt, nem helyhez kötött, építménynek nem minősülő műszaki alkotás;
19. **konténerház:** standard méretű, fém vázas konténerekből, helyszínen összeállított, készre szerelt épület, amelynek mérete, rendeltetése határozza meg a telepítéséhez szükséges hatósági eljárás jellegét;
20. **lakókocsi:** olyan emberi tartózkodásra is alkalmas jármű, amely önerejéből nem, csak vonójárműre kapcsolva vontatmányként képes hosszabb távú helyváltoztatásra;
21. **magánút:** magántulajdonban lévő közlekedési célú és akként lejegyzett telek;

22. **meglévő épület:** a HÉSZ hatálybalépésekor az ingatlannyilvántartásban szereplő, vagy az ingatlannyilvántartásban nem szereplő, de legalább tíz éve fennálló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült;
23. **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény és építményei;
24. **mobilház:** gyártó telephelyén készre szerelt, kerekeken vontatható, vagy gépjárművel helyszínre szállítható, emberi tartózkodásra alkalmas, építménynek minősülő közművekre ráköthető szerkezet, amely mérete, rendeltetése határozza meg a telepítéséhez szükséges hatósági eljárás jellegét;
25. **nagy szállítási forgalmú létesítmény:** létesítmény, amelyben ötnél több, a létesítmény rendeltetésszerű használatának biztosítására, a napi áru- és teherszállítóforgalomban a gépjárművek száma;
26. **nagy létszámú állattartó telep:** a 41/1997. (V. 28.) FM rendeletben meghatározott nagy létszámú állattartó telep;
27. **nem zavaró hatású gazdasági tevékenység:** olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nincs lakosságot zavaró zaj-, rezgés- és bűzterhelése, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött a tevékenység, vagy a környezeti hatásvizsgálati eljárás megállapítja, hogy jelentős környezeti hatása nincs
28. **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos tartózkodásra szolgáló, 2 m² bruttó alapterületet meghaladó építmény;
29. **tanyás telek:** a település külterületén, mezőgazdasági vagy erdő övezetben fekvő telek, vagy földrészlet, amely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 29. § (10) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelel és az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;
30. **technológiai építmény:** a fő rendeltetés kiszolgálását, illetve rendeltetésszerű használatát biztosító sajátos gyártásmenetet, munkafolyamatot biztosító, egyedi kialakítású, építmény, építményrész;
31. **telepítési távolság:** a rendelet hatályba lépésekor az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság;
32. **védő zöldsáv:** a Szabályozási terven jelölt vagy a HÉSZ-ben megállapított, védelmi jelleggel kialakított zöldfelületi sáv, amit fasorként ültetve, legalább 6 m tőtávolságra 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fák és cserjék alkotnak, vagy 6 m-nél szélesebb területsáv esetén az előzőekben leírtak szerint ismételve, a fasorok között 6 m sortávolságot tartva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre;

2. A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása

4. §

(1) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási elemei:

- a) tervezett belterület határa,
- b) szabályozási vonal,
- c) szabályozási szélesség (m),
- d) építési övezetek, övezetek
 - da) jele,
 - db) határa (amennyiben nem felületi szabályozóval jelölt),
 - dc) felületi szabályozóval is jelölt egyes övezetek területe és határa (erdőterületek, zöldterületek, vízgazdálkodási területek, közlekedési területek, kötőttpályás közlekedési területek övezetei).
- e) szabályozási elemekre vonatkozó méret (m),
- f) építési hely méretezéssel (m),
- g) megszüntető jel,
- h) kötelezően zöldfelületként megtartandó terület,
- i) telepítendő fasor,
- j) területi szabályozási elemek

- ja)* kötelező fásítás,
- jb)* feltöltendő terület,
- jc)* vízgazdálkodási övezet (V) – tervezett parti sáv,
- jd)* karbantartási védősáv.

(2) A Szabályozási Terv más jogszabályból következő szabályozási elemei:

- a)* Országos művi értékvédelem: nyilvántartott régészeti lelőhely;
- b)* Helyi védettségű természeti érték: helyi védett épület.

(3) A Szabályozási Terven jelölt más jogszabályból következő korlátozás, védelem és tájékoztató elemek:

- a)* csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval,
- b)* felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás, csatorna, tavak menti 6-6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával
- c)* meglévő víztorony, vízműkút,
- d)* hulladékgazdálkodási létesítmény és védőtávolsága,
- e)* vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa,
- f)* meglévő országos törzshálózati vasúti pálya tengelye és védőtávolsága, vasúti terület,
- g)* nagy-középnnyomású földgázvezeték (4-25 bar) és 7-7 méteres biztonsági területtel,
- h)* kőolaj vezeték 13-13 méteres biztonsági területtel,
- i)* termékvezeték 13-13 méteres biztonsági területtel,
- j)* 400 kV-os villamosenergia átviteli hálózati távvezeték az oszlop tengelyétől mért 34,4-34,4 méteres biztonsági övezettel,
- k)* 220 kV-os villamosenergia átviteli hálózati távvezeték az oszlop tengelyétől mért 24,6-24,6 méteres biztonsági övezettel,
- l)* 132 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia főelosztóvezeték az oszlop tengelyétől mért 16-16 méteres biztonsági övezettel,
- m)* 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 6-6 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezettel,
- n)* meglévő termékvezeték szomszédos vezetékekkel közös 18-18 méteres biztonsági övezettel,
- o)* meglévő bányauzemi hírközlési földkábel 1-1 méteres biztonsági övezettel,
- p)* bányatelek határa,
- q)* szennyvízátemelő hatásterülettel,
- r)* villamosenergia-alállomás,
- s)* gázfogadó állomás.

(4) A Szabályozási Terven jelölt településrendezési sajátos jogintézmények:

- a)* beültetési kötelezettség,
- b)* telekalakítási terv készítési kötelezettséggel érintett terület határa,
- c)* rekultivációs terv készítési kötelezettséggel érintett terület határa.

(5) A Szabályozási Terven jelölt javasolt szabályozási elemek:

- a)* telekhatár - javasolt,
- b)* partvonal – javasolt,
- c)* tervezett kerékpár és gyalogút,
- d)* bontandó épület,
- e)* tervezett buszmegálló,
- f)* vegyes használatú út,
- g)* bányabővítés iránya,
- h)* javasolt megszüntetőjel.

(6) A Szabályozási Terven jelölt tájékoztató elemek:

- a)* vízfolyások, csatornák, nyomvonala, mederkarbantartó parti sávval,
- b)* meglévő magánút,
- c)* fontosabb telken belüli út,

- d) Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők,
- e) meglévő tanya, tanyás telek,
- f) partvonal,
- g) meglévő, megmaradó bejárat,
- h) vegyes használatú út,
- i) kerékpár és gyalogút,
- j) megcsúszott és helyreállított terület,
- k) bányató medervonala.

(7) A Szabályozási Terven jelölt alaptérképi elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) volt zártkert határ,
- c) belterület határ,
- d) szintvonal,
- e) telekhatár,
- f) helyrajzi szám,
- g) közterület neve,
- h) művelési ág határ,
- i) alaptérképi építmény.

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

- a) a kötelező szabályozási elemet – a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek a figyelembevételével - kötelezően kell figyelembe venni, ezen szabályozási elem a HÉSZ módosításával változtatható;
- b) a más jogszabályból következő szabályozási elemet és a más jogszabályból következő korlátozás, védelem és tájékoztató elemeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell 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, a HÉSZ vonatkozó előírásainak a betartásával, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a HÉSZ módosítása nélkül, de a HÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet;
- d) a településrendezési sajátos jogintézmény szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé,
- e) a felületi szabályozóval jelölt övezetek esetében, a szabályozási terv övezethatárt nem jelöl, de a felületi szabályozó határát a szabályozási terv alkalmazása során övezethatárként kell figyelembe venni.

(9) A HÉSZ mellékletében szereplő jelmagyarázat a mellékletben szereplő jelek, rövidítések magyarázatát tartalmazza. A jelmagyarázatot a melléklettel együtt kell alkalmazni.

(10) A Szabályozási Tervben „meglévő tanya, tanyás telek” szabályozási elemmel érintett területre az övezetben meghatározott szabályoktól eltérő, a magasabb rendű jogszabályokban a tanyára meghatározott egyedi előírások érvényesek.

(11) A HÉSZ 2. mellékletében, a Szabályozási Terv fejlesztési területek lehatárolását tartalmazó fedvénytervén meghatározott „távlati fejlesztési terület” a fejlesztési tervben meghatározott távlati területhasználatnak megfelelően szabályozható a HÉSZ ilyen irányú módosítása során. Ezen területek fejlesztési tervnek megfelelő építési övezetbe sorolása nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek abban az esetben, ha a szóban forgó területet a HÉSZ hatálybalépése előtt érvényes településszerkezeti terv már beépítésre szánt területnek nyilvánította. A HÉSZ 2. mellékletében jelölt „középtávú fejlesztési terület” és „hosszútávú fejlesztési terület” lehatárolás a fejlesztési célnak megfelelő HÉSZ módosításig (építési övezetbe sorolásig) a fejlesztési terv szerinti építési jogot nem keletkeztet.

3. Bel- és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai

5. §

(1) A Szabályozási Terv tervezett belterületi határral kijelölt területként tartalmazza a – termőföld védelméről szóló törvény szerint – belterületbe vonható területeket. A meglévő belterületi határ változtatása a Szabályozási Tervvel összhangban történhet.

(2) Belterületbe vonás tekintetében településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazható, a 18. §-ban foglaltak szerint.

(3) A Szabályozási Tervlapon, tervezett belterületi határral belterületbe vonásra kijelölt területen a belterületbe vonás ütemezetten, a HÉSZ előírásainak megfelelően kialakított telkenként, vagy telekcsoportonként is történhet.

(4) A belterületbe vonásra (3) bekezdés szerint kijelölt területen

- a) a termőföld, a belterületbe vonásig a fennálló művelési ágnak megfelelően hasznosítható,
- b) telekalakítás a belterületbe vonást megelőzően a terület övezeti besorolásának megfelelően végezhető.

II. Fejezet

A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. Az épített környezet védelme, értékvédelem

6. §

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,

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

5. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

7. §

A Szabályozási Terv tartalmazza a helyi jelentőségű táji- és természeti értékeket, ezek

- a) Fasor (Szabadság tér);
- b) Nyugati tujafa (Szabadság tér);
- c) Görgey-féle feketefenyők (Tsz. telep);
- d) Kristóffy-féle feketefenyők (Tsz. telep);
- e) Vadkörtefa (061/29 hrsz).

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

8. §

(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 visszafordíthatatlan környezetkárosítást.

(2) Állattartó építmény, építményrész és azok kifutója az adott övezeti előírások szerint, a (3)–(6) bekezdésekben és az 5. sz. mellékletben foglalt előírásokkal összhangban telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) A 4. melléklet rendeltetési szabályainak figyelembevételével, az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (5) bekezdésére figyelemmel,

- a) haszonállattartó építmény kizárólag abban esetben helyezhető el, ha az az adott és a telekkel közvetlenül szomszédos építési övezet vagy övezet területén lévő építmények rendeltetésszerű használatát nem korlátozza;
- b) nagy létszámú állattartó telep Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetekben kialakítható birtokközpont területén létesíthető, amennyiben az a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja, nem korlátozza, illetve legalább 300 m távolságra van a lakóterületek övezetében lévő építési telkek határától.
- c) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés megengedett,
- d) állatmenhely, állatkórház, állatpanzió azon építési övezetek és övezetek azon területein helyezhető el, ami legalább 300 m távolságra van a lakóterületek övezetében lévő építési telkek határától.

(4) Haszonállatállattartó, állattartó építmény építési helyen belül helyezhető el, a fő rendeltetésű épület és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon, a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra.

(5) A (3) bekezdésben nem szereplő épületnek nem minősülő nem zavaró állattartó építmény, építményrész építési helyen belül és az oldal- illetve hátsókertben egyaránt elhelyezhető.

(6) Komposztáló berendezés telken belül bárhol elhelyezhető, komposztáló építmény építési helyen belül helyezhető el, az 5. mellékletben meghatározott szabályok szerint.

7. A termőföld, talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

9. §

(1) A telek természetes terepfelületét megváltoztató földmozgatással járó építési vagy tereprendezési tevékenység a termőföld védelméről szóló jogszabályokkal összhangban végezhető.

(2) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

10. §

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

(2) A szabályozási terven lehatárolt parti sáv területe az övezeti szabályokkal összhangban hasznosítható, azzal, hogy a parti sávban lévő természetes állapotú, ökológiai szempontból értékes növényzet - a vízfolyás szükséges vízelvezető képességének fenntartása mellett - kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(3) A vízbázis védelme érdekében a vízbázis hidrogeológiai védőterülettel érintett területen földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat a védőterületet kijelölő határozat előírásainak megfelelően folytatható.

8. A levegő tisztaságának védelme, zaj- és rezgésvédelem, hulladékkezelés

11. §

(1) A levegőtisztaság védelme szempontjából új **légszennyezőforrás** úgy alakítható ki, meglévő légszennyezőforrás úgy üzemeltethető, hogy a szomszédos területek övezeti előírás szerinti felhasználását ne korlátozza.

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

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

12. §

A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák. Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, technológiai berendezés, telephely és egyéb helyhez kötött külső zajforrás csak akkor létesíthető és csak olyan módon üzemeltethető, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a védendő területre és védendő építményre vonatkozó megengedett környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

13. §

(1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység és a különleges települési szolgáltató terület a **K-hull-1** és a **K-tü-1** építési övezetben folytatható, hulladékudvar kizárólag ebben az építési övezetben létesíthető. Hulladéktartály-tároló a 4. melléklettel összhangban helyezhető el.

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

9. Védelmi, korlátozó és a kapcsolódó tájékoztató elemek

14. §

(1) A 4. §-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt, a más jogszabályból következő szabályozási elem és a más jogszabályból következő korlátozás, védelem és tájékoztató elemek figyelembevétele kötelező. Ezen területeken a HÉSZ előírásai a vonatkozó magasabb szintű követelmények együttes figyelembevételével alkalmazhatók a 4. § (8) bekezdés b) pont szerint.

(2) A Szabályozási Tervben az erdőövezetbe nem tartozó „Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők” szabályozási elemmel érintett területen építési tevékenység esetén az építési övezetben, övezetben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékét elsődlegesen az erdőterületek megtartásával kell biztosítani.

(3) A Szabályozási Tervben a „tanyás telek” szabályozási elemmel érintett területre az adott övezetben meghatározott szabályoktól eltérően, az OTÉK tanyákra vonatkozó előírásai érvényesek, amennyiben nem az adott építési övezet, övezet előírásai kerülnek érvényesítésre.

(4) A szabályozási terv tájékoztató elemként jelöli a felszíni vizek parti sávját, ebben a felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávban a karbantartási lehetsége a jogszabályokban meghatározottak és egyes övezeteknél az övezeti előírás szerint biztosítandó.

(5) A (7) bekezdés szerinti szabályozási elemet úgy kell figyelembe venni, hogy a mederkarbantartó parti sáv legkisebb szélessége, a (6) bekezdés szerinti határtól számított

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

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

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

(8) A szabályozási terven geotechnikai követelmény szabályozóval érintett területen az építmények, létesítmények biztonságos elhelyezése érdekében az építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti - műszaki dokumentáció geotechnikai munkarészt tartalmaz, mely a teherbíró talaj elhelyezkedését, a talajvízszint-ingadozás mértékét vizsgálja és az alkalmazható alapozási technológiát meghatározza.

III. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

10. Telekalakítás

15. §

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

(2) Telekalakítás úgy végezhető, hogy a kialakuló építési 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 beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekhatárrendezés során a 3. mellékletben meghatározott kialakítható telek legkisebb területe szabályozótól, telekegyesítésnél a „kialakítható telek legkisebb területe, szélessége és mélysége” szabályozótól el lehet térni, amennyiben a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest HÉSZ és az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(4) A 3. mellékletben meghatározott „a kialakítható telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége és legkisebb telekmélysége” 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 58. § - ban meghatározott szabályait be kell tartani.

(5) A szabályozási vonallal érintett telken telekalakítás településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető.

(6) A szabályozási vonallal érintett telkek, építési telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás engedélyezését megelőzően kötelező a telekalakítás.

(7) A lakó-, a településközpont, vegyes és az üdülő építési övezetekben nyúlványos telek csak az adott építési övezet előírásaival összhangban létesíthető, amennyiben az építési övezet azt lehetővé teszi.

16. §

A magánút létesítésének a szabályait az 58. § tartalmazza.

11. Településrendezési szerződés

17. §

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

(2) A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a HÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, ezen belül kiemelten az Önkormányzat, amennyiben a településfejlesztési cél és a településrendezési feladat megvalósítása azt szükségessé teszi,

- a) a „szabályozási vonal” szabályozó megvalósítását biztosító telekalakításra;
- b) a négyenél több telket érintő vagy négyenél több telek, illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására;
- c) a telkenként kettőnél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési,- közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre, illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására;
- d) a HÉSZ 2. mellékletben meghatározott „fejlesztési területként” meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához, illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához;
- e) a szabályozási tervben tervezett belterületként meghatározott területeken lévő egyes telkek belterületbe vonásához,
az Méptv. 92. § szerinti településrendezési szerződést köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakkal összhangban a szabályozási terven szabályozási vonallal érintett telek esetében a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében az önkormányzat a Méptv. 88. § -a figyelembevételével köt településrendezési szerződést az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

(4) A (2) bekezdés d) pont szerinti fejlesztési területként meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként,

- a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó egységes infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv,
- b) az építészeti kialakításra egységes beépítési terv készül.

12. Beültetési kötelezettség

18. §

A beültetési kötelezettség – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint – a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a Méptv. 93. § (6) bekezdéssel összhangban alkalmazható.

13. Közterület alakítás

19. §

(1) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján 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;
- d) a közterület a 2. mellékletben meghatározott fejlesztési területen található.

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

(3) A közterületen gépkocsibehajtó, járda vagy árok a műtárgy műszaki paramétereire és a csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására is vonatkozó műszaki tervdokumentáció alapján kiadott közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás szerint valósítható meg.

IV. Fejezet

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

14. Közművek és elektronikus hírközlés általános előírásai

20. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közút és közforgalom számára megnyitott magánút esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
- b) Közforgalom elől elzárt magán út esetén
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

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

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 12,0 m-t meghaladó, 14,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
- b) a 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését meg kell megoldani.

15. Közművesítés mértékének az előírása

21. §

Az egyes telkeken új beépítés akkor létesíthető, a meglévő épületek rendeltetése, vagy a területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a hiányos közműellátás
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- b) a beépítésre nem szánt, vízminőség/vízbázis-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény építésének feltétele:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megoldott,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás megoldott,
 - bc) a szennyvíz-, és csapadékvízvezetés közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesülnek,
- c) a beépítésre nem szánt b) pont alá nem tartozó területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény építésének feltétele:
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megoldott,
 - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás megoldott,
 - cc) a szennyvízvezetés, vagy tárolás közüzemi szolgáltatással, vagy egyedi módon megoldott,
- d) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

16. Vízellátás

22. §

(1) A település teljes közigazgatási területén az emberi tartózkodásra alkalmas épületek tekintetében az ivóvízhálózathoz történő csatlakozást meg kell oldani, azonban amennyiben nincs lehetőség a közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozásra, a telken bizonyítottan, a jogszabályokban előírtaknak megfelelően ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, ott a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók (rákötési kötelezettség).

(2) Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(3) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni, és a vízszolgáltatást megkezdeni csak a közcsatorna-hálózat kiépítésével együtt lehet.

(4) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében.

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

17. Szennyvízelvezetés

23. §

- (1) A település területén elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetést kell kiépíteni.
- (2) A beépítésre szánt területen a szennyvizek közcsatornára történő rákötését meg kell oldani, azonban amennyiben nincs lehetőség a közüemi szennyvízcsatornára történő csatlakozásra, csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló (korszerű és szakszerű közműpótló berendezés) létesíthető. Azokon a területeken, ahol lehetőség van a közüemi szennyvízhálózatra történő csatlakozásra és a rákötés műszaki feltételei adottak, ott a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók (rákötési kötelezettség)
- (3) A vízminőség-védelmi/vízbázis-védelmi területen a beépítésre nem szánt területen és a (2) bekezdésben kivételként meghatározott beépítésre szánt területen is, ahol a közműpótló megengedett, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.
- (4) A beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi/vízbázis-védelmi területen kívül létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, és a rákötés műszaki feltételei adottak, akkor a közhálózatra csatlakozni kell a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
 - b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
 - ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll,
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor csak zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló (korszerű és szakszerű közműpótló berendezés) létesíthető.
 - c) Zárt rendszerű, vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló (korszerű és szakszerű közműpótló berendezés) létesítése esetén a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően), valamint a szennyvizet kizárólag víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre kell szállíttatni.
- (5) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánúti kapcsolat biztosított.
- (6) Közcsatornába csak az arra előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül elő kell tisztítani, illetve előkezelní a közcsatornába vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.
- (7) Új közterületi szennyvízátemelő műtárgy csak zárt, szagtalanítóval ellátott és zajszigetelt kivitelben létesíthető.

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

24. §

- (1) Ha a vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások stb.) valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára az ágazati rendeletben meghatározott méretű (kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak mentén a partvonaltól számított 6m-ig, nem állami tulajdonú

vízfolyások, tavak esetén pedig a partvonalától számított 3m-ig) parti sávot biztosítani szükséges a vízfolyások/tavak kezelőjének és arra vízgazdálkodási terület részeként kell tekinteni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határáról – tulajdonviszonyoktól függetlenül – biztosítani szükséges a mederkarbantartó számára.

(3) Új beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területen létesítendő új feltáró út kialakításával (akár burkolt, akár burkolatlan), vagy útrekonstrukció esetén a csapadékvíz elvezetésére azzal egyidejűleg elválasztott rendszerű (zárt, vagy nyílt árkos) csapadékvíz elvezető rendszert is ki kell építeni.

(4) A nyílt árkos vízelvező hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy gépkocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
- c) a vízzállítás akadálymentes legyen.

(5) A telekhatárra épített épületek ereszcsonát, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvező hálózatba vezetni.

(6) A telekhatárra épített épületek ereszcsonát, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvező hálózatba vezetni.

19. Villamosenergia ellátás

25. §

A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településképvédelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

20. Földgázellátás

26. §

Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető, vagy föld alá telepíthető.

21. Megújuló energiahordozó hasznosítása

27. §

A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településképvédelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

22. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. §

(1) Vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

V. Fejezet
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. Az építési övezetek, övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. §

Építési övezetben lévő építési telken új fő rendeltetésű épület az OTÉK 33. § -ban meghatározott feltételek teljesülése mellett elhelyezhető, amennyiben

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút telke kialakult, vagy ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént, kivéve a Méptv. 88. § -ban foglalt eseteket;
- b) az a) pont szerinti közút, vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelően, közúti közlekedésre a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint is alkalmas;
- c) az építéssel érintett építési telekre
 - ca) a HÉSZ előírásainak megfelelő közműellátás megvalósulásának feltétele biztosított,
 - cb) közcsonna hiányában az egyedi házi közműpótló (zárt rendszerű szennyvíztároló), vagy egyéb közműpótló (egyedi, házi szennyvíztisztító) alkalmazását a vonatkozó általános és övezeti HÉSZ előírás nem zárja ki.

24. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

30. §

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen, ennek hiányában a HÉSZ és a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad. A HÉSZ alkalmazásában a nem építési övezetben lévő telek tekintetében az építési hely az OTÉK 1. melléklet 28. pontja szerint értelmezhető.

(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az építési helyen belül az épület telepítési helye – az épület településszervezeti befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben – a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a HÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.

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

- a) beépült telektömbben a kialakult állapothoz kell illeszkedni úgy, hogy az előkert határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön,
- b) amennyiben az a) pont nem alkalmazható, és a telekhez kapcsolódó közterület vagy magánút telkének szélessége
 - ba) legalább 12,0 m vagy annál nagyobb, az előkert nagysága 5,0 méter,
 - bb) 12,0 méternél kisebb, az előkert nagysága 8,0 méter,
- c) a magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, melyet az a)–b) pontok szerint kell meghatározni,
- d) saroktelken az előkert építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkert határvonalához igazodjon.

(4) Az oldalhatáros beépítési mód esetén

- a) az építési hely nem oldalkerti oldalsó határvonala építési vonal, amelyet a környezetben kialakult állapothoz igazodva kell meghatározni, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie, az oldalsó telekhatártól
 - aa) 18,0 méter vagy 18,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 m,
 - ab) 18,0 méternél szélesebb telek esetén 1,0 mtávolságban lévő párhuzamos, kivéve a d) pont szerinti esetet;
- b) az oldalkert az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a c) - d) pontok szerinti esetet;
- c) az oldalkert a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken 3,0 méter;

- d) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és az épület szabadonálló módon kerül elhelyezésre az oldalkert – a nem oldalkerti határvonalon is – a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter;
- e) a telek jelen § szerinti legkisebb szélessége a telek közterülettel vagy magánúttal határos telekhatárán mért szélessége.

(5) A szabadonálló beépítési mód esetén, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(6) A hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(7) Amennyiben azt a beépítés kialakult állapota indokolja, vagy a telek csak így válik beépíthetővé és ez a hátsókert felőli telek építési lehetőségeit nem korlátozza, a hátsókert 1,0 méter.

(8) A hátsókertben kiszolgáló építmény elhelyezhető, az építési övezetben, övezetben meghatározott beépítési mód szerinti szélességben, a hátsó telekhatártól számított 1,5 méteres távolságra. A kiszolgáló építmény hátsókertre néző homlokzati felület magassága nem lehet több 3 méternél, az épület és az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja 6 méternél.

(9) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(10) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a 16,0 méternél szélesebb építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető, ebben az esetben a (4) bekezdés e) pontját kell figyelembe venni.

(11) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet szabadonálló beépítési módot ír elő, de a kialakult állapot miatt a szabadonálló beépítés nem valósítható meg, a 16,0 méternél kisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető a (4) bekezdése szerint, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(12) Amennyiben egy építési telken több épület is elhelyezésre kerül, és az épületek valamelyike lakó, iroda, szállás jellegű vagy szálláshely rendeltetést tartalmaz, az épületek elhelyezése során a telepítési távolságot telken belül is érvényesíteni kell.

(13) Nem minősülnek egy épületnek a pergolával, a fedett és egy, kettő, három vagy több oldalon zárt kerti építménnyel vagy egyéb szerkezettel összekötött önálló rendeltetési egységet vagy egységeket tartalmazó önálló épületszerkezetek.

25. Egyéb építési előírások, rendeltetésekkel kapcsolatos szabályok

31. §

(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek – az övezethatároknak megfelelő telekalakításig – a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, a c) pont figyelembevételével;

- b) melléképítmények építési helyen belül – hátsókert tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint – helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy, zászlótartó oszlop és a hulladéktartály tároló kerti építmény.
- c) önálló létesítésű új terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető, kivéve az övezetben megengedett melléképítmény és a földdel borított pince.

(3) Amennyiben a 3. melléklet „a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt (%)” szabályozó értékét nem határozza meg, az az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese, de legfeljebb 60%.

(4) A sajátos építmény, technológiai építmény, épületnek nem minősülő építmény (műtárgy) legmagasabb pontja az övezetben meghatározott a technológiai épületre meghatározott ennek hiányában az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(5) Új épület (telek homlokvonalán álló) utcafronti vagy oldalhatáros elhelyezése esetén az utcafronti, vagy oldalhatáron lévő homlokzatfelület magassága, az építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, az oromfalas épületeket, és ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

26. A kialakult és új beépítéseknel az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. §

(1) Amennyiben a beépített építési telek (3) bekezdés szerint jogszerűen kialakult állapota szerinti beépítési jellemzői nem felelnek meg a vonatkozó építési övezetre meghatározott előírásoknak, paramétereknek, határértékeknek vagy ezek valamelyikének, az épületen építési tevékenység a (2) – (3) bekezdések szerint végezhető.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti meglévő, kialakult állapot szerinti épület

- a) épületmagassága meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
- b) tekintetében 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) az építési övezet szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg, az épület kubatúrán, belül jó karban tartható, felújítható és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott előírások a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően –az egyszerű bejelentés hatálya alá nem tartozó – jogszerűen épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés, a meglévő épület vagy az építési tevékenységgel létrejövő építmény a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

27. Kerítések

33. §

(1) Közterületi telekhatáron a kerítés legnagyobb magassága 2,0 méter lehet, legfeljebb 50 cm magas lábazattal, kivéve

- a) ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik,
- b) a jogszabályban meghatározott biztonsági, technológiai és sport célú kerítést, illetve védelmi kerítést, amely legnagyobb magassága nem kerül meghatározásra,
- c) a gazdasági területek építési övezetében lévő kerítés, amely legnagyobb magassága 2,5 m,

- d) a Zkk övezetekben lévő kerítés, amely legnagyobb magassága 1,5 m lehet.
- (2) Saroktelek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a településképi rendeletben foglalt előírások szerint kell kialakítani.
- (3) Lakó- és vegyes területen lévő telkeken belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényrel szabad elválasztani.
- (4) Nem a telek homlokvonalán lévő telekhatáron (oldal – és hátsó telekhatár) a kerítés magassága – a jogszabályban meghatározott biztonsági, technológiai és sport célú kerítések kivételével – legfeljebb 2,0 m lehet.

28. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű

34. §

- (1) Telek természetes terepszintje építési helyen kívül – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – nem változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.
- (2) Műszakilag indokolt esetben a telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.
- (3) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet.
- (4) A rendezett terep és a 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 oldalirányban legalább 1,2 méter .
- (5) Támfalon épített tömör kerítés legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.

29. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

35. §

- (1) A közterületek rendeltetése különösen a közlekedés biztosítása és a közművek elhelyezése. Közterületen építmények elhelyezhetők, ha
- a) az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel,
 - b) elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát.
- (2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:
- a) árusítópavilon, mozgó árusítóhely,
 - b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely, egyéb építmény, parkoló,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, építmények,
 - d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
 - e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
 - f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
 - g) egyéb utcabútor,

- h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- i) szabadtéri sport, játszótéri épületnek nem minősülő építmények, tárgyak,
- j) közművek felépítményei, műtárgyai.

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

(4) Árusítópavilon abban az esetben építhető amennyiben az OTÉK alapján szükséges parkolók 100 méteres körzetben – a parkoló műtárgy műszaki paramétereire is vonatkozó közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján – kialakíthatók.

(5) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal létesíthető úgy, hogy

- a) a gyalogos forgalmat ne zavarja,
- b) épület bejárata előtt 6,0 méter távolságon belül nem állhat,
- c) épülettől, egyéb építménytől – tűzrendészeti előírásokkal összhangban – legalább 1,20 méter távolságra legyen elhelyezve.

30. Zöldfelületek általános előírásai

36. §

(1) Az építési övezetekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) Egyes építési övezetek tekintetében az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelület kialakításának módjáról a településképi rendelet rendelkezik.

31. Gépjárművek, melléképítmények, egyéb ideiglenes építmények és rendeltetési egységek 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, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) Lakó és üdülő önálló rendeltetési egység után rendeltetési egységenként legalább egy személygépkocsi (gépjármű) elhelyezését kell biztosítani telken belül az építési övezeti, övezeti előírásban meghatározott módon.

(3) A **Vt** jelű építési övezetekben közintézmény, sport és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely számának az 50 %-a közterületen is biztosítható, településrendezési szerződés alapján a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(4) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint.

(5) Parkoló 20 gépkocsinál több gépkocsi számára kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal - a közútkezelő hozzájárulásával - létesíthető. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizek benzin és olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők be közcsatornába, nyílt árokba vagy élőfolyásba.

(6) A közigazgatási területen épület kiváltására, huzamos tartózkodás céljára lakókocsi, konténer és egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény, így többek között konténer vagy mobilház fő rendeltetésű vagy kiszolgáló épületként az épület és az adott rendeltetésre vonatkozó magasabb szintű és helyi jogszabályok betartásával, a telepítéshez szükséges hatósági engedélyek vagy bejelentés szerint telepíthető.

(7) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop a telken belül bárhol elhelyezhető,
- b) a közműpótló műtárgy, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m²vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló pedig csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve 3 m távolságra helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VI. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

32. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

38. §

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket az egyes területek általános használata 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 beépítési előírásokat a 3. melléklet, az építési övezetek tekintetében a rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények és egyéb építmények elhelyezési szabályait a 4. melléklet tartalmazza, az egyes építési övezeti előírások ezen követelményeket pontosítják és egészítik ki.

(3) Az építési övezetek területén nem helyezhető el

- a) környezetet zavaró hatású rendeltetés;
- b) nagy szállítási forgalmú létesítmény a lakóterületek építési övezeteiben lévő építési telken abban az esetben sem, ha egyébként a rendeltetés az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne kivéve, ha a lakóterületek építési övezetében lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik.

(4) Az egyes építési övezetekben lévő építési telken a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használata során, a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen.

(5) Az építési övezetekben kerti fürdőmedence az előkertben nem létesíthető.

33. A kertvárosias és a falusias építési övezetek általános előírásai

39. §

(1) Lke és Lf építési övezetben amennyiben az új lakóépület telepítése során a beépítettség eléri az adott építési övezetre meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, az új lakóépület legalább egy tárolóhelyiséget és gépjárműelhelyezési lehetőséget kell, hogy tartalmazzon, amennyiben a telken belül önálló tároló, illetve gépjárműtároló kiszolgáló épület vagy helyiség nem épül vagy nem áll rendelkezésre.

(2) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor az övezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető, meglévő építmények rendeltetésmódosítása esetén is.

(3) Az 3. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telek is beépíthető, ha az övezeti előírások betarthatók.

(4) A Vadvirág utca mentén a VI. tó felőli tömbben lévő telkeken az előkert mérete 15 m.

(5) Lke és Lf építési övezetben közműpótló műtárgy az építési helyen belül, a telekhatároktól legalább 3,0 méter távolságra helyezhető el.

(6) Lke és Lf építési övezetben közműbecsatlakozási műtárgy, kerti építmény bárhol elhelyezhető.

(7) Lke és Lf építési övezetben építési telken belül több épület a telekrészek rendeltetésszerű használatát biztosító módon telepíthető, a településképi rendeletben foglalt szabályok szerint.

(8) Az Lke és Lf építési övezetekben a 4. mellékletben megengedett kereskedelemi, szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló - nem nagy szállítási forgalmú - létesítmény lehet.

(9) Az Lke és Lf építési övezetekben, - ahol a 4. melléklet szerint megengedett - nem zavaró hatású gazdasági, kézműipari rendeltetésű épület építési helyen belül, a lakóépület és a hátsókerti építési határvonal közötti területen, vagy amennyiben nincs lakóépület az előkert építési határvonaltól számított 15,0 méter és a hátsókerti építési vonal között helyezendő el, az oldalsó telekhatártól legalább 3 méterre.

(10) Új épület, épületmagasságot növelő épületbővítés esetén a tető legnagyobb gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagassági érték esetén a tényleges épületmagasság értéke +5,0 m;
- b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagassági érték esetén a tényleges épületmagasság értéke +6,0 m.

(11) Telekalakítás során csak olyan nagyságú telkek alakíthatók ki, amelyek területe az adott övezetre meghatározott legkisebb kialakítható telek terület háromszorosát nem éri el.

34. A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

40. §

- (1) A kertvárosias lakóterület (**Lke**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lke** területek építési övezetei az **Lke-1 - Lke-29** jelű építési övezetek.
- (3) Az **Lke** építési övezetekben lévő építési telken, kivéve ha az övezet előírás másképpen rendelkezik,
- több épület, de legfeljebb egy lakóépület és a 4. mellékletben az adott övezetben megengedett fő rendeltetés és melléképítmény helyezhető el,
 - fő rendeltetésű épületenként legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el,
 - a telken belül legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - az építés feltétele a 4. mellékletben, az adott övezetre meghatározott közművesítettség rendelkezésre állása, a 21-28. § rendelkezéseinek figyelembevételével,
 - a telek megvalósult minden rendeltetési egységéhez előírt gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani,
 - állattartó építmény az 5. melléklet szerint létesíthető, nagytestű haszonállattartó építmény sem önálló, sem kiszolgáló rendeltetesként sem fő rendeltetésű-, sem kiszolgáló épületben, sem melléképítményben nem helyezhető el.

41. §

- (1) Az **Lke-1** (meglévő kertvárosias lakóterületek) építési övezetben telkenként egy lakóépület építhető, és legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Két lakás abban az esetben alakítható ki, amennyiben a telek területe eléri, vagy meghaladja az övezetben meghatározott kialakítható telek legkisebb területének másfélszeresét,
- (2) Az **Lke-2** (intenzív beépítésű meglévő kertvárosias lakóterületek) építési övezetben,
- az építési telken legfeljebb két lakóépület építhető, kiszolgáló rendeltetésű önálló épület nem létesíthető, a kiszolgáló rendeltetéseket a lakóépületen belül kell elhelyezni.
 - a beépítési mód oldalhatáron álló, amennyiben a telek legkisebb szélessége legalább 18 m szabadon álló, 12-16 m telekszélesség között ikres beépítési mód is alkalmazható, amennyiben az illeszkedik a telektömbben kialakult beépítési módhoz.
 - az előkert 5 m.
- (3) Az **Lke-3** (kistelkes új kertvárosias lakóterületek, korábbi üdülőterületek) építési övezetben
- az építési telken legfeljebb egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el. Az elhelyezhető rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza, azzal, hogy kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény is helyezhető el.
 - kiszolgáló rendeltetésű önálló épület nem létesíthető, a kiszolgáló rendeltetéseket a lakóépületen belül kell elhelyezni.
 - a beépítési mód oldalhatáron álló, amennyiben a telek legkisebb szélessége legalább 18 m szabadon álló beépítési mód is alkalmazható.
- (4) Az **Lke-4** (nagytelkes kertvárosias lakóterületek) építési övezetben az építési telken több épület helyezhető el, de legfeljebb egy lakóépület, mely kétlakásos lakóépület lehet. Az elhelyezhető rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza, azzal, hogy kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény is helyezhető el.
- (5) Az **Lke-5** (a Robinson ökofalu területe 1) építési övezetben
- a telekösszevonás során a 39. § (11) bekezdésében foglalt legnagyobb telekterület szabályozót nem kell figyelembe venni,
 - az építési telken egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el, és telkenként legfeljebb egy lakás, továbbá a 4. melléklet szerinti rendeltetések.

(6) Az **Lke-6** építési övezetben

- a) telkenként egy fő rendeltetésű épület és egy kiszolgáló épület helyezhető el, telkenként legfeljebb egy lakás és a 4. melléklet szerinti legfeljebb egy rendeltetés.
- b) telekmegosztás, telekcsoport-újraosztás településrendezési szerződésben rögzített módon történhet.

(7) Az **Lke-7** építési övezetben legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el, legfeljebb épületenként két lakás. Kiszolgáló épület a főépülettel egy tömegben építhető.

(8) Az **Lke-8** építési övezetben legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el, legfeljebb épületenként egy lakás. Kiszolgáló épület a főépülettel egy tömegben építhető.

(9) Az **Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13 és Lke-14** építési övezetekben belül

- a) az **Lke-9, Lke-10 és Lke-12** építési övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert 6,0 m.
- b) az **Lke-14** építési övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert H/2 m, a hátsókert 6,0 m.
- c) az **Lke-11** építési övezetben az előkert 15,0 m, az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 10,0 m.
- d) az **Lke-13** építési övezetben az előkert 2,0 m, az oldalkert H/2 m, a hátsókert 6,0 m.
- e) az építési telkeken csak lakóépület helyezhető el, kivéve a Lke-12 építési övezetet, ahol apartmanház is elhelyezhető.
- f) az építési telken az Lke-9, Lke-10, Lke-11 és Lke-12 építési övezetekben telkenként legfeljebb összesen két lakás helyezhető el.
- g) az építési telken az Lke-13 és Lke-14 építési övezetekben legfeljebb összesen egy lakás helyezhető el.
- h) az építési telek homlokvonalán a kerítés magassága a rendezett járdaszinttől legfeljebb 2,0 m lehet.
- i) az építési telek egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét két- (gyep- és cserjeszint vagy gyep és lombkoronaszint együttesen) vagy háromszintű (gyep- cserje és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- j) nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(10) Az **Lke-15** (Galla tanya) építési övezetben

- a) az építési telken több épület helyezhető el, de legfeljebb kétlakásos lakóépület, és legfeljebb egy a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésű épület.
- b) az oldalhatáron álló beépítésnél az épületek az építési helyen belül helyezhetők el, az oldalhatártól legalább 1m-es, de attól legfeljebb 3 m-es távolságra.
- c) a zöldfelületi arány felén többszintes (gyep, cserje, lombkorona szint) növényzet telepítendő.

(11) Az **Lke-16 és Lke-17** (Majos út menti) építési övezetekben belül

- a) az Lke-16 építési övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert H/2m, a hátsókert 6,0m.
- b) az Lke-17 építési övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert a tó felől a vízparttól 15,0 m a szabályozási terv szerint, a hátsókert 6,0m.
- c) az építési telkeken csak lakóépület helyezhető el, passzívház építése megengedett.
- d) az építési telken az Lke-16 építési övezetben telkenként összesen legfeljebb két lakás, az Lke-17 építési övezetben legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- e) az Lke-17 építési övezetben épület geotechnikai vizsgálat figyelembevételével helyezhető el.
- f) a tó területén kizárólag a partra támaszkodó, vízfelület fölé nyúló legfeljebb három fedetlen kivitelű stég alakítható ki. A stégek partvonallal mért párhuzamos mérete legfeljebb 3,0 m, felülete legfeljebb 6,0 m² lehet.
- g) az építési telek homlokvonalán a kerítés magassága a rendezett járdaszinttől legfeljebb 2,0 m lehet.
- h) nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- i) az építési telken a zöldfelület kialakításának egyedi szabályai
 - ia) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át többszintű (két vagy háromszintű) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - ib) a kötelezően kialakítandó minimális zöldfelület mértékébe a vízfelület egyszintű növényzetként beszámítható.

- ic) a tájvédelem és a víz öntisztulásának elősegítése érdekében a tó partszakaszának legalább 1/3-a természetközeli állapotban tartandó meg, ahol az élővilág számára is megfelelő parti rézsú és sekély vízi régió alakítandó ki, ezen a területrészen stég nem helyezhető el.
- id) a tájba illesztés elősegítése érdekében a növénytelepítés során a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók.

(12) Az **Lke-18** (a Robinson ökofalu területe 2) építési övezetben

- a) az építési telken több fő rendeltetésű épület, és épületenként egy kiszolgáló épület helyezhető el. A telken legfeljebb összesen egy lakás helyezhető el, de az épületekben több fő rendeltetési egység a 4. melléklet *szerinti* rendeltetésekkel,
- b) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(13) Az **Lke-19** (a Kamiontavak déli területe) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb összesen egy épület helyezhető el, épületen belül legfeljebb egy lakás, kiszolgáló rendeltetés a lakóépületen belül helyezhető el,
- b) az előkert 3,0 m,
- c) Telken belüli csapadékvíz közterületre, szomszédos telekre nem vezethető, a telken belül tartásáról gondoskodni kell.

(14) Az **Lke-20** (Robinson ökofalu terület, déli rész) építési övezetben

- a) az építési telken több fő rendeltetésű épület, és épületenként egy kiszolgáló épület helyezhető el. A telken legfeljebb összesen egy lakás helyezhető el, de az épületekben több fő rendeltetési egység a 4. melléklet *szerinti* rendeltetésekkel.
- b) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(15) Az **Lke-21** (kistelkes, kertvárosias lakóterületek) építési övezetben

- a) az építési telken több épület helyezhető el, de egy épületben legfeljebb egy lakás, kiszolgáló rendeltetés a lakóépületen belül. Az elhelyezhető rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza, azzal, hogy kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény is helyezhető el.
- b) oldalhatáron álló és - ha a telek legkisebb szélessége legalább 16,0 méternél- szabadonálló beépítés is alkalmazható.
- c) a magánút legkisebb szélessége 10 m.

(16) Az **Lke-22** (nagytelkes, kertvárosias lakóterületek) építési övezetben

- a) az építési telken több épület helyezhető el, de legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, egy lakóépületben legfeljebb négy lakás. Az elhelyezhető rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza, azzal, hogy kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény is helyezhető el.
- b) oldalhatáron álló és - ha a telek legkisebb szélessége legalább 16,0 méternél- szabadonálló beépítés is alkalmazható.
- c) a magánút legkisebb szélessége 7,0 m.

(17) Az **Lke-23** (Oázis déli része) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy fő és egy kiszolgáló rendeltetésű épület, az épületben legfeljebb egy fő rendeltetési egység helyezhető el a 4. melléklet *szerint*, azzal, hogy lakó és üdülő rendeltetést zavaró rendeltetés nem helyezhető el.
- b) fekvőtelek esetén az elő- és hátsókert 3,0 méter, műszakilag szükséges esetben 2,0 méterre csökkenthető.
- c) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(18) Az **Lke-24** (Nomád part) építési övezetben

- a) az építési telken több épület, épületenként több lakás helyezhető el.
- b) Az elhelyezhető rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza, azzal, hogy kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény is helyezhető el.

(19) Az **Lke-25** (Szárcsa utca) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy épület, az épületben legfeljebb két fő rendeltetési egység ezen belül legfeljebb két lakás, és egy kiszolgáló rendeltetés helyezhető el a 4. melléklet szerint, azzal, hogy lakó és üdülő rendeltetést zavaró rendeltetés nem helyezhető el. A kiszolgáló rendeltetés fő rendeltetésre nem változtatható.
- b) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(20) Az **Lke-26** (Szitakötő út, Vasút sor) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy fő rendeltetésű épület, az épületben legfeljebb két fő rendeltetési egység ezen belül a telken összesen legfeljebb egy lakás, és épületenként egy kiszolgáló rendeltetés helyezhető el a 4. melléklet *szerint*. A kiszolgáló rendeltetés fő rendeltetésre nem változtatható.
- b) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(21) Az **Lke-27** (Szitakötő út, Vasút sor) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb két fő rendeltetésű épület, az épületben legfeljebb két fő rendeltetési egység ezen belül a telken összesen legfeljebb egy lakás, és épületenként egy kiszolgáló rendeltetés helyezhető el a 4. melléklet *szerint*, azzal, hogy nem zavaró hatású gazdasági rendeltetesként autómosó is elhelyezhető, ebben az esetben a telken legfeljebb egy lakás telepíthető. A kiszolgáló rendeltetés fő rendeltetésre nem változtatható.
- b) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(22) Az **Lke-28** (Kék-tó sétány) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy fő és egy kiszolgáló rendeltetésű épület, az épületben legfeljebb egy fő rendeltetési egység helyezhető el, a 4. melléklet *szerint* de legfeljebb egy lakás azzal, hogy lakó és üdülő rendeltetést zavaró rendeltetés nem helyezhető el.
- b) az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza.
- c) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

(23) Az **Lke-29** (Paprika föld) építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy fő és egy kiszolgáló rendeltetésű épület, az épületben legfeljebb egy fő rendeltetési egység helyezhető el, a 4. melléklet *szerint* de legfeljebb egy lakás. 900 m²-nél nagyobb területű saroktelken kialakítható legfeljebb két fő rendeltetési egység a 4. melléklet szerint, de ezen belül legfeljebb két lakás.
- b) az előírt parkolószámot telken belül kell elhelyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.

35. A falusias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

42. §

(1) A falusias lakóterület (Lf) lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek építési övezetei az Lf-1 és Lf-2 jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetekben lévő építési telken, kivéve ha az övezet előírás másképpen rendelkezik,

- a) több épület de legfeljebb egy lakóépület és a 4. mellékletben az adott övezetben megengedett fő rendeltetés és melléképítmény helyezhető el,
- b) fő rendeltetésű épületenként legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el,
- c) a telken belül legfeljebb egy lakás helyezhető el,
- d) az építés feltétele a 3. mellékletben, az adott övezetre meghatározott közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével,

- e) a telek megvalósult minden rendeltetési egységéhez előírt gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani,
- f) állattartó építmény építési helyen belül a fennálló lakóépület és a hátsókerti építési vonal között helyezhető el, az oldalkerti telekhatártól legalább 3 méterre, az 5. mellékletben foglalt követelmények betartásával,
- g) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja,
- h) trágyatároló, komposztáló melléképítményeket szag- és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarhatják.

43. §

(1) Az **Lf-1** (belterületi falusias lakóterületek) építési övezetben

- a) a 4. melléklet szerinti rendeltetésű épületek, melléképítmények és kiszolgáló épületei helyezhetők el,
- b) lévő építési telken kialakult övezeti előírásnak nem megfelelő lakásszám fenntartható, további lakás rendeltetési egységszám változtatással sem alakítható.

(2) Az **Lf-2** építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb összesen 1 db épület helyezhető el, épületen belül legfeljebb 2 db lakás, kiszolgáló rendeltetés a lakóépületen belül helyezhető el.
- b) az előkert 5,0 m, az oldalkert H/2, a hátsókert 6,0 m.
- c) az építési telek homlokvonalán a kerítés magassága a rendezett járdaszinttől legfeljebb 2,0 m lehet.
- d) nyúlványos (nyeles) telek csak a Szabályozási Terven jelölt telken alakítható ki.
- e) az építési telken a zöldfelület kialakításának egyedi szabályai
 - ea) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintes növényállomány alkalmazásával kell kialakítani.
 - eb) a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállományból álló védő zöld sávot kell kialakítani, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint telepíthető növényzet.

36. A településközpont vegyes területek építési övezeteinek előírásai

44. §

(1) A településközponti vegyes terület – a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően a lakó rendeltetéssel is vegyes rendeltetésű igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, illetve, egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt területek építési övezetei a **Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9 és Vt-10** jelű építési övezetek.

(3) A Vt-építési övezetekben lévő építési telken, kivéve, ha az övezet előírás másképpen rendelkezik,

- a) több épület, de legfeljebb egy lakóépület és a 4. mellékletben az adott övezetben megengedett fő rendeltetés és melléképítmény helyezhető el.
- b) fő rendeltetésű épületenként legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el.
- c) az adott építési övezeti előírásokban meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb területű lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, de kizárólag lakóépület építhető.
- d) az építés feltétele a 3. mellékletben, az adott övezetre meghatározott közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével,
- e) a telek megvalósult minden rendeltetési egységéhez előírt gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani, a 37. § (3) figyelembevételével,

- f) haszonállattartó építmény sem önálló, sem kiszolgáló rendeltetesként sem fő rendeltetésű-, sem kiszolgáló épületben, sem melléképítményben nem helyezhető el.
- g) az adott építési övezetben meghatározott oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha a telek legkisebb szélessége legalább 25 m, szabadon álló beépítési mód is alkalmazható, amennyiben az a szomszédos telekszerzett építési jogait nem korlátozza.
- h) ha az adott telek környezetében (legalább 2-2 szomszédos telken) nincs kialakult beépítés az előkert 5 m.
- i) lakóépület tetőszerkezetének legnagyobb gerincmagassága nem lehet nagyobb,
 - ia) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - ib) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

45. §

(1) A **Vt-1** építési övezetben

- a) nem zavaró hatású gazdasági épület, építmény is elhelyezhető a 4. mellékletben meghatározottak szerint.
- b) lévő építési telken egynél több lakás településrendezési szerződésben foglaltak alapján építhető.

(2) A **Vt-2** építési övezetben

- a) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a mező- és erdőgazdasági üzemi rendeltetések közül, termelő kertészeti építmény is elhelyezhető, a 4. melléklet *szerint*.
- b) az Lke-5 jelű övezettel közvetlenül határos telken épület és egyéb építmény építése és ezeken építési tevékenység csak az Lke-5 jelű övezetben kialakult beépítéshez illeszkedően végezhető,
- c) lévő építési telken egynél több lakás településrendezési szerződésben foglaltak alapján építhető.

(3) A **Vt-3** építési övezetben

- a) az előkert 1,0 m, az oldalkert H/2, a hátsókert 4,5 m.
- b) a szabadidőpark recepciósi létesítményei helyezhetők el, a 4. melléklet szerint.

(4) A **Vt-4** építési övezetben

- a) az előkert 5,0 m, az oldalkert H/2, a hátsókert 4,5 m.
- b) lakó-, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó vagy szálláshely szolgáltató rendeltetés és ezek kiszolgáló rendeltetései helyezhetők el, a 4. melléklet szerint.
- c) az építési helyen több fő rendeltetésű épület elhelyezhető, de kiszolgáló rendeltetés csak a fő rendeltetésű épületben, kiszolgáló épület és melléképület önállóan nem helyezhető el.
- d) a tetőtér beépíthető.
- e) a kerítés legnagyobb magassága a rendezett járdaszinttől 1,6 m.

(5) A **Vt-5** építési övezetben (iskola területe)

- a) az előkert, az oldalkert és a hátsókert 0,0 m.
- b) az építési telken több épület is elhelyezhető, az épületeken a 4. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, rendeltetési egység szám korlátozás nélkül.

(6) A **Vt-6** építési övezetben több épület is elhelyezhető. Az övezetben:

- a) a legkisebb előkert mérete: 3,0 m,
- b) lévő építési telken egynél több lakás településrendezési szerződésben foglaltak alapján építhető,

(7) A **Vt-7** építési övezetben (jellemzően kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóterület) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(8) A **Vt-8** építési övezetben apartmanház, lakóépület építhető. Az építési telken lakóépület helyezhető el, lakó és a lakó rendeltetést nem zavaró 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel, rendeltetési egység szám korlátozás nélkül.

(9) A Vt-9 építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott intézményi rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(10) A Vt-10 építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők.

37. Gazdasági területek általános előírásai

46. §

(1) A gazdasági területek építési övezetei a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetek (Gksz) és az ipari gazdasági területek építési övezetei (Gip).

(2) A gazdasági területen a sajátos technológiai épület épületmagasságát és az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontját az övezeti előírások határozzák meg.

(3) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a Gksz és Gip építési övezetbe sorolt építési telken

- a) több főépület és kiszolgáló épület elhelyezhető;
- b) az építés feltétele a 3. mellékletben, az adott övezetre meghatározott közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével,
- c) az Lke, Lf és Vt építési övezetekkel közös telekhatárok mentén – amennyiben az műszakilag lehetséges - **összefüggő, többszintes növényállományú** összefüggő zöldfelületet kell kialakítani, a településképi rendeletben meghatározott módon;
- d) a **csapadékvíz** kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani;
- e) amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az **építési helyet** a 30. § előírásai szerint kell meghatározni;
- f) amennyiben a 4. melléklet lakó rendeltetést lehetővé teszi, az csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül valósítható meg, a 4. mellékletben meghatározott számban, de telkenként kizárólag összesen legfeljebb egy szolgálati lakás alakítható ki.
- g) a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;
- h) haszonállattartó építmények nem helyezhetők el;
- i) kiszolgáló épületként személygépjármű tároló és tároló rendeltetés helyezhető el;
- j) üzemanyagtöltő a telephelyhez tartozó gépjárművek kiszolgálása céljából elhelyezhető.
- k) a megújuló energiaforrás műtárgyai kizárólag az adott telephely ellátására létesíthető.

(4) A Gksz építési övezetben

- a) a kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével nem építhető.
- b) nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

38. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek előírásai

47. §

(1) A **Gksz-1** építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők, oktatási, egészségügyi, szociális épület kivételesen helyezhető el, abban az esetben, ha ezen rendeltetések nem korlátozzák a gazdasági tevékenység fenntartható működését.

(2) A **Gksz-2** építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők, oktatási, egészségügyi, szociális épület kivételesen helyezhető el, abban az esetben ha ezen rendeltetések nem korlátozzák a gazdasági tevékenység fenntartható működését.
- b) a gazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmény esetén technológiai okokból a legnagyobb épületmagasság illetve épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja 10 m lehet.

(3) **A Gksz-3** építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők, oktatási, egészségügyi, szociális épület kivételesen helyezhető el, abban az esetben ha ezen rendeltetések nem korlátozzák a gazdasági tevékenység fenntartható működését.
- b) a terület művelésből való kivonása és a beépítése telkenként ütemezetten is végre hajtható.
- c) gazdasági épület csak építési helyen belül létesíthető a szabályozási tervlapon jelölt építési vonal figyelembe vételével.
- d) új épület építése esetén az előkert a szabályozási terven rögzítettek figyelembe vételével 25 m, az oldalkert 10 m, a hátsókert 40 m.
- e) a legkisebb zöldfelületi arány 60%-án többszintes növényállomány telepítendő a szabályozási terven jelölt helyen és a telekhatárok mentén.

(4) **A Gksz-4** építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhető.
- b) telekalakítás és a telek beépítése településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet.

(5) **A Gksz-5** építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők.

39. Ipari, gazdasági területek építési övezeteinek előírásai

48. §

(1) A **Gip-1**, **Gip-2**, **Gip-3** é **Gip-4** építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(2) A **Gip-4** építési övezetben

- a) cementrelé silótornyai esetén a legnagyobb alkalmazható épületmagasság, illetve az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja 30,0 m.
- b) az építési telken nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, a kavicsstörő és osztályozó, valamint a cementrelé ipari építményei helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

40. Üdülőházas területek építési övezeteinek előírásai

49. §

(1) Az üdülőházas üdülőterület a jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló, üdülési célú tartózkodásra alkalmas üdülő rendeltetésű épület és apartmanház elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőházas üdülőterület építési övezetei az **Üü-1** és **Üü-2** jelű építési övezetek.

(3) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az **Üü-1** és **Üü-2** építési övezetbe sorolt építési telken

- a) több főépület és kiszolgáló épület elhelyezhető;
- b) az építés feltétele a 3. mellékletben, az adott övezetre meghatározott közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével,
- c) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani;
- d) amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az építési helyet a 30. § előírásai szerint kell meghatározni;
- e) a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;

- f) haszonállattartó építmények nem helyezhetők el;
- g) kiszolgáló épületként személygépjármű tároló és tároló rendeltetés helyezhető el;

50. §

(1) Az **Üü-1** építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések rendeltetési egység szám korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- b) lévő épület tetőszerkezetének legnagyobb gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a tényleges épületmagasság értéke +5 m.

(2) Az **Üü-2** építési övezetben

- a) az építési telkeken telkenként egy épület helyezhető el, csak üdülőépület, benne üdülő rendeltetéssel.
- b) az építési telkeken lakókocsi és üdülősátor nem helyezhető el.
- c) az előkert 5,0 m, az oldalkert: H/2, a hátsókert: 6,0 m.
- d) a tetőtér-beépítés megengedett.
- e) a kerítések magassága a rendezett járdaszinttől legfeljebb 1,6 m lehet.
- f) az építési telek zöldfelülettel borított részének 1/3-át háromszintű növényállománnyal kell telepíteni. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

41. Hétvégiházas üdülőterületek építési övezeteinek előírásai

51. §

(1) A hétvégiházas üdülőterület legfeljebb két üdülőegységet magba foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál, az övezeti előírások szerint.

(2) A hétvégiházas üdülőterület építési övezetei az **Üh-1, Üh-2 és Üh-3** jelű építési övezetek.

(3) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az **Üh-1, Üh-2 és Üh-3** építési övezetbe sorolt építési telken

- a) egy főépület és kiszolgáló épület elhelyezhető;
- b) az építés feltétele a 3. mellékletben, az adott övezetre meghatározott közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével,
- c) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani;
- d) amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az építési helyet a 30. § előírásai szerint kell meghatározni;
- e) a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani;
- f) haszonállattartó építmények nem helyezhetők el;
- g) kiszolgáló épületként személygépjármű tároló és tároló rendeltetés helyezhető el.

52. §

Az **Üh-1 és Üh-2** építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy fő rendeltetésű legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület és egy kiszolgáló épület helyezhető el.
- b) az előkert 5,0 m, az oldalkert: H/2, a hátsókert: 6,0 m.
- c) a tetőtér-beépítés megengedett.
- d) a kerítések magassága a rendezett járdaszinttől legfeljebb 1,6 m lehet.
- e) az építési telek zöldfelülettel borított részének 1/3-át háromszintű növényállománnyal kell telepíteni. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- f) az üdülőtelkek tereprendezését a parti sáv kialakításához kapcsoltn, legalább üdülőterületi telektömbönként egy ütemben a telekalakítást megelőzően kell megvalósítani.

53. §

Az **Üh-3** építési övezetben

- a) az építési telken legfeljebb egy fő rendeltetésű legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület és egy kiszolgáló épület helyezhető el.
- b) az oldalkert: 5,0 m, a hátsókert: 8,0 m.
- c) a tetőtér-beépítés megengedett.
- d) a kerítések magassága a rendezett járdaszinttől legfeljebb 1,6 m lehet.
- e) az építési telek zöldfelülettel borított részének 1/3-át háromszintű növényállománnyal kell telepíteni. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- f) az üdülőtelkek tereprendezését a parti sáv kialakításához kapcsoltan, legalább üdülőterületi telektömböknként egy ütemben a telekalakítást megelőzően kell megvalósítani.

42. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

54. §

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

(2) A beépítésre szánt különleges területek (a továbbiakban: K-) Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a) különleges sport- és oktatási terület **K-sp-1**, különleges sport terület **K-sp-2**,
- b) különleges strand terület **K-st-1**,
- c) különleges bánya terület **K-b-1**,
- d) különleges közműterület **K-km-1**,
- e) különleges rekreációs terület **K-rek-1, K-rek-2, K-rek-3, K-rek-4, K-rek-5, K-rek-6**,
- f) különleges hulladékgazdálkodási terület **K-hull-1**,
- g) különleges településüzemeltetési terület **K-tü-1**,
jelű építési övezetek.

(3) A K- építési övezeteiben elhelyezhető több épület és az épületekben több önálló rendeltetési egység, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) A K- építési övezeteiben kiszolgáló épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, és egyéb, a főépület rendeltetését kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A K- építési övezeteiben, amennyiben a 4. melléklet azt megengedi, lakó rendeltetés önálló lakóépületben is elhelyezhető.

(6) A K- építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a 3. melléklet szerinti közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével.

(7) A K- építési övezeteiben nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény és használatartó építmény.

(8) A K- építési övezeteiben az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékét nem haladhatja meg, kivéve ha az adott építési övezetre vonatkozó előírás az eltérés mértékét meghatározza.

55. §

(1) A **K-sp-1** építési övezetben

- a) az építési telken a nagy kiterjedésű sportolási célú terület funkcióhoz illő sportolási, valamint oktatási és nevelési rendeltetésű épületek a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel és egyéb kiszolgáló funkciójú építmény helyezhető el.
- b) az építési telkek nem oszthatók meg, de területi mérethatár nélkül egyesíthetők.

(2) A **K-sp-2** építési övezetben az építési telken a nagy kiterjedésű sportolási célú terület funkcióhoz illő sportolási és rekreációs rendeltetésű épületek a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel és egyéb kiszolgáló funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A **K-st-1** építési övezetben

- a) az építési telken strand, nagykiterjedésű sportolási célú terület funkciókhoz illő fürdőzési, sportolási és egyéb kiszolgáló funkciójú építmény helyezhető el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel.
- b) az építési telken több fő rendeltetésű épület, kiszolgáló épület valamint melléképítmények helyezhetők el.

(4) A **K-b-1** építési övezetben

- a) a nyersanyaglelőhely (bánya) területek, bánya funkcióhoz illő nyersanyag kitermelő és egyéb kiszolgáló funkciójú építmények, valamint az ezt kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel.
- b) a bányaterület rekultivációs terv alapján rekultiválandó, Újrahasznosítás és tájrehabilitáció csak jelen rendelettel összhangban történhet.
- c) új bányatelek nem fektethető és új bánya nem nyitható.
- d) a telkek nem oszthatók meg, de területi mérethatár nélkül egyesíthetők.

(5) A **K-Km-1 és K-tü-1** építési övezetben

- a) a településüzemeltetés építményei helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel.
- b) az építési telken több fő rendeltetésű épület, kiszolgáló épület valamint melléképítmények helyezhetők el.

(6) A **K-Rek-1** építési övezetben

- a) rekreációs célú építmények helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- b) az építési telken halastó, horgásztó, telkenként legfeljebb két egylakásos lakóépület, a lakóépületet kiszolgáló nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű kiszolgáló épületek, tárolók, szálláshelyként szolgáló épületek, sport és rekreációs funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- c) az építési telken az a) és b) pontok szerinti több fő rendeltetésű épület, kiszolgáló épület valamint melléképítmények a rendeltetési egység szám korlátozása nélkül helyezhetők el.

(7) A **K-Rek-2** építési övezetben

- a) rekreációs célú építmények és lakóépület illetve a területet kiszolgáló gazdasági funkciójú épületek helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- b) az építési telken egy egylakásos lakóépület, a lakóépületet kiszolgáló nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű épületek, kiszolgáló épületek, tárolók, sport és rekreációs funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- c) az építési telken az a) és b) pontok szerinti lakóépület az előírás szerint, az egyéb fő rendeltetésű valamint kiszolgáló épületek és az egyéb építmények, melléképítmények a rendeltetési egység szám korlátozása nélkül helyezhetők el.

(8) A **K-Rek-3** építési övezetben

- a) rekreációs célú építmények és lakóépület, apartmanház helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- b) az építési telken legfeljebb két lakóépület amelyben lakóépületenként egy lakás és egy üdülő, egy vendéglátó épület étterem funkcióval, a lakóépületet kiszolgáló nem zavaró hatású gazdasági

rendeltetésű épületek, tárolók és rekreációs illetve sport funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

- c) az építési telken az a) és b) pontok szerinti több fő rendeltetésű épület, kiszolgáló épület az előírás szerint, valamint az egyéb építmények, melléképítmények a rendeltetési egység szám korlátozása nélkül helyezhetők el.

(9) A **K-Rek-4** építési övezetben

- a) rekreációs célú építmények helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- b) az építési telken halastó, horgásztó a kapcsolódó horgász-szálláshelyként szolgáló épületek, telkenként legfeljebb egy egylakásos lakóépület, a lakóépületet kiszolgáló nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű kiszolgáló épületek, tárolók, sport és rekreációs funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- c) az építési telken az a) és b) pontok szerinti több fő rendeltetésű épület, kiszolgáló épület az előírás szerint, valamint az egyéb építmények, melléképítmények a rendeltetési egység szám korlátozása nélkül helyezhetők el.

(10) A **K-Rek-5** építési övezetben

- a) a bányaművelést követően kialakult tó és parti sávon üdültetésre alkalmas építmények helyezhetők el, a tó sport (horgászat) és rekreációs célú hasznosításához kapcsolódó szálláshelyként szolgáló épületek kialakításával.
- b) rekreációs célú építmények és lakóépület illetve a területet kiszolgáló gazdasági funkciójú épület helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- c) az építési telken egy egylakásos lakóépület, a lakóépületet kiszolgáló nem zavaró hatású egy gazdasági rendeltetésű épület továbbá az ezen rendeltetéseket kiszolgáló épületek, sport és rekreációs funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- d) az építési telken az a) és b) pontok szerinti több fő rendeltetésű épület, az előírás szerint, valamint a kiszolgáló épületek és az egyéb építmények, melléképítmények a rendeltetési egység szám korlátozása nélkül helyezhetők el.

(11) A **K-Rek-6** építési övezetben

- a) pihenő, szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetők el, ahol a part kis mértékben építhető be (faházak tárolók), a vízfelület pedig horgászatra, fürdésre, vízi sportokra alkalmas,
- b) rekreációs célú építmények helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- c) az építési telken halastó, horgásztó, telkenként legfeljebb egy egylakásos lakóépület, a lakóépületet kiszolgáló nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű épületek, tárolók, szálláshelyként szolgáló épületek, sport és rekreációs funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- d) az építési telken az a) és b) pontok szerinti lakóépület az előírás szerint, az egyéb fő rendeltetésű valamint kiszolgáló épületek és az egyéb építmények, melléképítmények a rendeltetési egység szám korlátozása nélkül helyezhetők el.

(12) A **K-hull-1** építési övezetben

- a) hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó és egyéb gazdasági tevékenységi célú építmények helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetésekkel,
- b) az építési telken lakás rendeltetés nem helyezhető el.

VII. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

43. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

56. §

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

(2) Az övezeteket, a telekalakításra és övezetekre vonatkozó beépítési előírásokat a 3. melléklet, az övezetek tekintetében a rendeltetések, önálló rendeltetési egységek, melléképítmények és egyéb építmények elhelyezési szabályait a 4. melléklet tartalmazza, az egyes övezeti előírások ezen követelményeket pontosítják és egészítik ki.

(3) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használata során a terület adott övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen.

(4) Minden övezetben, -kivéve azokat az övezeteket, ahol épület nem helyezhető el, - építési helyen belül elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

44. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

57. §

(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 közút, 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, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezetére, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

- a) a közúti közlekedés területei a **KÖu** övezete, amely tekintetben a Szabályozási Terv vonalas szabályozóval jelöli
 - aa) az országos mellékutat, és
 - ab) a helyi gyűjtőutakat és fontosabb helyi külterületi utakat,
 - ac) az aa) és ab) pontba nem tartozó területek a kiszolgáló utak területei.
- b) a kötöttpályás közlekedés területei a **KÖk** övezete.

(4) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és 12,0 méternél szélesebb keresztszelvény esetén legalább egyoldali zóldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(5) Külterületen az országos mellékút tengelyétől mért 50- 50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.

(6) A KÖk övezet mentén a szélső vágánytól a magasabb szintű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.

(7) A KÖu övezetben

- a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;
- b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;
- c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,
- d) közterületen építmény, a műtárgy kivételével az épület bejárata előtt a homlokzati falától párhuzamos 6,0 méter távolságon belül nem telepíthető,
- e) közterületen hulladékgyűjtő az épület homlokzati falától párhuzamos 3,0 méter távolságon belül nem telepíthető,

45. A magánutak létesítésének szabályai

58. §

(1) 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

- a) közterülethez csatlakozik közvetlenül, vagy a közvetlenül csatlakozó magánút vagy magánutak közterületi kapcsolattal rendelkeznek,
- b) a visszamaradó telkek méretei az övezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelnek,
- c) a kettőnél több építési telket kiszolgáló magánút közforgalom elől el nem zárt módon kerül kialakításra, és
- d) közforgalom céljára átadott vagy átadni tervezett magánút esetében, a telekalakítást megelőzően a telekalakítás terve, a közterülethez csatlakozás módja, a magánút kialakításának és üzemeltetésének módja - ezen belül legalább az út- és közműtervezés, a kivitelezési tevékenység, a fenntartás és karbantartás - településrendezési szerződésben meghatározásra kerülhet, a 17. §-ban foglaltak figyelembevételével.

(3) Magánút - közforgalom céljára átadott vagy átadni tervezett magánút - legkisebb szélessége

- a) lakó- és vegyes építési övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén legalább 10,0 méter, legfeljebb 5 telket kiszolgáló út esetén legalább 6,0 méter,
- b) gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén legalább 12,0 méter,
- c) helyi külterületi út esetén legalább 6,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott telekalakításra vonatkozó szabályoktól.

(5) A legalább 12,0 m széles magánút kialakítása során legalább egyoldali fasor helybiztosítása szükséges.

(6) Magánút telkén a közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el.

46. A zöldterületek övezeteinek előírásai

59. §

(1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából Zkk-1 és Zkk-2 jelű közkert, valamint Zkp-1 jelű közpark övezetbe soroltak.

(2) A Zkk-1 jelű övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

- (3) A **Zkk-1** jelű övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) A **Zkk-2** és **Zkp-1** jelű övezetekben belül elhelyezhető
- a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutya-futtató, illemhely, valamint
 - b) a terület fenntartásához szükséges építmények
- (5) A **Zkk-1**, **Zkk-2** és **Zkp-1** jelű övezetekben haszonállattartó építmény nem helyezhető el.

47. Erdőterületek övezeteinek előírásai

60. §

- (1) A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi erdőterületi övezetekbe sorolja:
- a) Ee-1 jelű egyéb (a védelmi rendeltetésű erdőkön kívüli minden más rendeltetésű erdők) erdőterületek
 - b) Ev-1 jelű védelmi erdőterületek.
- (2) Az erdőterületek övezeteiben kerítés csak vadvédelmi és természetvédelmi céllal létesíthető.
- (3) Az erdőterület övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (4) A Szabályozási Tervben a „tanyás telkek” szabályozási elemmel érintett telkek az övezetben meghatározott szabályoktól eltérő, a magasabb rendű jogszabályokban a tanyára meghatározott egyedi előírások érvényesek, ahol a telkek erdőtervezett kataszteri erdőként nyilvántartott területrészen épületet elhelyezni nem lehet.

48. Egyéb erdőterületek övezeteinek előírásai

61. §

- (1) Az **Ee-1** jelű erdőövezetbe tartoznak a gazdasági, faanyag termelési funkciót betöltő rendeltetésű erdőterületek, és az egyéb feladatok megvalósítását szolgáló rendeltetésű erdőterületek.
- (2) Az **Ee-1** jelű övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei - erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
- (3) Az **Ee-1** jelű övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

49. Véderdő területek övezeteinek előírásai

62. §

- (1) Az **Ev-1** jelű erdőövezetbe tartoznak a környezetvédelmi és tájvédelmi célokat szolgáló erdők és az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító meglévő és tervezett erdőterületek.

(2) Az **Ev-1** jelű övezetben kizárólag 4. mellékletben megengedett épületnek nem minősülő építmények, helyezhetők el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.

50. Mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

63. §

(1) A mezőgazdasági terület övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló **Má-1, Má-2 és Má-t-1** jelű övezetekben sorolt területei.

(2) A mezőgazdasági terület övezetekben, ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, rét, legelő, vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) A mezőgazdasági terület övezetekben épület, építmény szabadon álló beépítési mód figyelembevételével, az elő- és hátsókert 10 m, az oldalkert 4 méter megtartásával helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területek övezetekben épület földszinti padlószintje az eredeti terepszintet maximum 50 cm-rel haladhatja meg.

(5) A mezőgazdasági terület övezetek területén a 720 m² területet el nem érő telken épület, - a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével - nem helyezhető el.

(6) A mezőgazdasági terület övezetekben közterület vagy magánút alakítás kivételével, telekmegosztás nem történhet abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:

- a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
- b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.

51. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

64. §

(1) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági övezetben:

- a) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.
- b) Az **Má-1** jelű övezetben **a legalább 20.000 m² (2,0 ha) területű telken** elsősorban a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és terménytárolást szolgáló építmények helyezhetők el.
- c) Az **Má-1** jelű övezetben **haszonállattartó építmény nem helyezhető el.**
- d) Az **Má-1** jelű övezetben **birtokközpont nem létesíthető, lakás nem építhető.**
- e) Az **Má-1** jelű övezetben elhelyezhető rendeltetésű gazdasági épületek **megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m.**

(2) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági övezetben:

- a) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek, valamint az állattartás.

- b) Az **Má-2** jelű övezetben a **legalább 30.000 m² (3,0 ha) területű telken** elsősorban a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és terménytárolást, valamint a **haszonállattartást** szolgáló építmények is helyezhetők el.
- c) Az **Má-2** jelű övezetben a vonatkozó környezetvédelmi és állategészségügyi előírások, valamint jelen rendelet „Általános környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályairól” szóló 8. §-a és az övezeti előírások betartásával **haszonállattartó épület elhelyezhető, amelynek területe a telek beépíthető területének legfeljebb 50 %-a lehet.**
- d) Az **Má-2** jelű övezetben az állattartáshoz és mezőgazdálkodáshoz kapcsolódóan **birtokközpont is kialakítható. A legalább 100.000 m² (10,0 ha) összterületű birtoktesthez tartozó, legalább 20.000 m² (2,0ha) nagyságú birtokközpontként hasznosított telken, vagy a birtoktest részét nem képező, legalább 30.000 m² (3,0 ha) nagyságú önálló telek területén a gazdasági épületek megvalósítását követően, vagy egyidejűleg legfeljebb 1db lakás, egy lakóépületben, összesen legfeljebb 200 m²-es bruttó alapterülettel alakítható ki.**
- e) Az **Má-2** jelű övezetben **birtokközpontban, illetve a birtoktest részét nem képező önálló beépíthető telken különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény az alábbi feltételekkel** helyezhető el:
- ea) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges **egészséges ivóvíz - szükség esetén technológiai víz - vezetékes vagy helyi ellátása** rendelkezésre áll,
 - eb) villamosenergia - vezetékes vagy helyi - ellátása rendelkezésre áll,
 - ec) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel (zárt, szivárgás mentes gyűjtés és szippantókocsis elszállítás biztosított, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel), **ha jelen rendelet 23. §-a vonatkozó előírásai és a területre vonatkozó magasabb szintű környezetvédelmi-, vízvédelmi előírások figyelembevételével a létesítést engedélyező hatóság a közműpótló alkalmazásához, tisztított szennyvíz szikkasztásához hozzájárul,**
 - ed) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve a telken belüli, környezetvédelmi szempontból megfelelő szikkasztása **engedélyezett és biztosítható,**
 - ee) a terület megközelíthetősége biztosított – az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, vagy legalább 8 m telekszélességű magánútról megközelíthetők.
- f) Az **Má-2** jelű övezetben létesíthető **birtokközpont**ra vonatkozó előírások
- fa) a birtoktesthez tartozó telkek **legalább 80%-a Délegyháza közigazgatási területén** található,
 - fb) a birtoktesthez tartozó telkek a birtokközpontként megjelölt telektől legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
 - fc) a birtoktest esetén a **birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség a birtoktesthez tartozó legalább 20.000 m² nagyságú, legalább 50 m átlagszélességű birtokközpontként kialakított telkén,** vagy telkein vehető igénybe.
 - fd) birtokközpont telkén a **megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15,0 %,** a birtoktest egészére vonatkozó beépítési maximum figyelembevételével.
 - fe) amennyiben a birtoktest magában foglal már beépítéssel rendelkező, a fenti feltételeknek megfelelő vagy megfeleltethető telket, több birtokközpont is kialakítható a birtoktestként figyelembe vehető, általános mezőgazdasági terület övezeteiben megengedett legnagyobb beépítettség alapján számított lehetséges beépíthetőség mértékéig.
 - ff) **a birtokközpont területén az összes beépítés nem lehet nagyobb bruttó 3000 m²-nél** akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.
 - fg) a birtokközpont területén a kötelező többszintes növénytelepítéssel, fásított zöldfelületet kell kialakítani legalább két telekhatár mentén, a telekhatártól mért legalább 10 m széles sávban.
- g) Az **Má-1 és Má-2** jelű övezetekben **mezőgazdasági üzemi építmény megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.**
- h) Az **Má-1 és Má-2** jelű övezetekben épületnek nem minősülő a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmény legmagasabb pontja legfeljebb **az övezetben meghatározott építménymagasság megengedett legnagyobb mértékének kétszerese** lehet.

- i) Az **Má-1 és Má-2** jelű övezet telkeinek úttal határos telekhatárától mért legalább 10 m szélességű részén épület nem helyezhető el. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén legalább 6 méter szélességben védő zöldsávot kell telepíteni.

(3) Az **Má-t-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a Szabályozási Tervben „**tanyás telek**” felületi szabályozóval érintett telkek, **amelyek esetében az OTÉK-ban foglalt vonatkozó előírásokat kell alkalmazni**, ahol a telek erdőtervezett kataszteri erdőként nyilvántartott terület részén épületet elhelyezni nem lehet.

52. Kertes mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

65. §

(1) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében a családi szükségletek kielégítésének mértékéig a kertművelésre lehetőséget biztosító jellemzően kistelkes, kert művelési ágú telkek területei tartoznak.

(2) Az **Mk-1** jelű övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(3) Az **Mk-1** jelű övezetben a 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.

53. A vízgazdálkodási területek övezetének előírásai

66. §

(1) A vízgazdálkodási terület **V-2** jelű övezetébe közcélú nyílt csatornák, árkok, egyéb vízfolyások, part menti területek, a tavak **V-1** övezetbe tartoznak.

(2) A **V-2** jelű övezetben csak a rendeltetésnek megfelelő építmények, a vízügyi jogszabályokban meghatározott vízgazdálkodási, vízkárelhárítási, természetvédelmi célokat szolgáló és közlekedési építmények létesíthetők, épület nem építhető. A **V-1** jelű övezetben a tavak vizét elsősorban horgászat és a kijelölt helyeken megengedett fürdőzés céljára szabad felhasználni.

(3) A **V-1** jelű övezetben elhelyezett horgászstég maximális terjedelme 15 m² lehet. A stégre az ülő alkalmatosságon és egy az ülő alkalmatosság alatt elhelyezhető kis méretű tároló ládán felül, semmilyen felépítmény nem helyezhető.

(4) A **V-2** jelű övezetben a vízfolyások, a **V-1** jelű övezetben a tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.

54. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

67. §

(1) A beépítésre nem szánt különleges terület övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek (a továbbiakban: Kb-) Szabályozási Tervben is jelölt övezetei a

- a) különleges bányaterület **Kb-b**, ezen belül **Kb-b-1, Kb-b-2, Kb-b-3, Kb-b-4**
- b) különleges rekreációs terület **Kb-rek**,

- c) különleges temető **Kb-t**
- d) különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-me**
- e) különleges vízparti zöldfelület **Kb-z**
- f) különleges partisáv **Kb-p**
- g) különleges kiskert **Kb-kert-1**
jelű övezetek.

(3) A **Kb** övezetekben kiszolgáló épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, és egyéb, a főépülete rendeltetését kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A **Kb** övezetekben lévő telken az építés feltétele a az építés feltétele a 3. melléklet szerinti közművesítettség rendelkezésre állása, a 20–28. § rendelkezéseinek figyelembevételével.

(5) A **Kb** övezetekben nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény és haszonállattartó építmény.

(6) A **Kb** övezetekben elhelyezhető több épület és az épületekben több önálló rendeltetési egység kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

68. §

(1) A **Kb-b-1**, a **Kb-b-2**, a **Kb-b-3** és a **Kb-b-4** jelű bánya övezetekbe a hatályos bányatelek határral rendelkező bányaterületként szabályozott területek tartoznak.

(2) A **Kb-b-1**, a **Kb-b-2**, a **Kb-b-3** és a **Kb-b-4** jelű bánya övezetekbe elhelyezhető építmények:

- a) a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények,
- b) porta és mérleg épület.

(3) A **Kb-b-1**, a **Kb-b-2**, a **Kb-b-3** és a **Kb-b-4** jelű bánya övezetekbe tartozó területeket a környezetvédelmi hatóság által engedélyezett rekultivációs / tájrendezési műszaki terv alapján az újrahasznoztási célnak megfelelően kell a bányaművelés utolsó szakaszában rendezni.

(4) A **Kb-t-1** temető övezetben

- a) templom, kápolna, ravatalozó esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 10,0 m;
- b) az épületnek nem minősülő építmény, építményrész (pl.: harangláb, torony, emlékmű) megengedett legmagasabb pontja 15,0 méter;
- c) sírhely, melléképítmény az építési helyen kívül is elhelyezhető;
- d) a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel, az urnafal legnagyobb magassága 2,0 méter lehet;
- e) a rendeltetéshez kapcsolódó kötelező gépjármű elhelyezés, a telehatártól számított 500 méteren belül más telek felhasználásával is biztosítható.

(5) A **Kb-rek-1**, a **Kb-rek-2** és a **Kb-rek-3** jelű rekreációs övezetekbe a jellemzően a bányatavak területéhez kapcsolódó rekreációs célú területek tartoznak. Az övezetben elhelyezhetők a szabadtéri vízisportolással kapcsolatos létesítmények, épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények továbbá strand és szabadidős létesítmények, valamint legfeljebb egy darab szolgálati lakás.

(6) A **Kb-p-1** jelű parti sáv övezetben

- a) a kiépített, 20-30 m széles strandterület található,
- b) a strand rendeltetésnek megfelelő épületek, építmények helyezhetők el.

(7) A **Kb-z-1** vízparti zöldfelület övezetben

- a) a vízgazdálkodási célú építményen kívül épületet elhelyezni nem lehet,

b) a fenntartás érdekében a parti sáv szabadon hagyásával a telekhatáron kerítés építhető.

(8) A **Kb-kert-1** jelű övezetben a rekreációs és kiskertes jelleggel kialakított terület, ahol a rekreációs rendeltetés a meghatározó. A **Kb-kert-1** jelű a rekreációs és kiskertes jelleggel kialakított övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a gazdasági és rekreációs célokat is szolgáló gazdasági épület, kerti építmények
- b) az övezetben lakóépület, lakás nem helyezhető el,
- c) gépkocsi beállóhely.

(9) A **Kb-me-1** megújuló energiaforrás övezetben

- a) az energia termelőrendszerek telepíthetők, az üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges nem zavaró hatású gazdasági rendeltetés kizárólag kiszolgáló építményben helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak szerint,
- b) az előkert 4,0 méter, az oldalkert 3,0 méter, a hátsókert 5,0 méter,
- c) az előírt számú parkolóhelyet telken belül kell biztosítani,
- d) a napelemek alatti és a napelem sorok közötti területet gyepes zöldfelületként kell fenntartani, szükség szerint felújítani.

VIII. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

69. §

Hatályát veszti a község helyi építési szabályzatáról szóló 16/2005. (IX. 1.) önkormányzati rendelet.

70. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

71. §

A HÉSZ rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

Délegyháza, 2025. augusztus 21.

dr. Riebl Antal
polgármester

dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

Kihirdetve:

Délegyháza: 2025. augusztus 22.

dr. Molnár Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a 12/2025.(VIII.22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Delegyhaza_új_SZT_5000_20250717.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 12/2025.(VIII.22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet Delegyhaza_SZT_FEDVENY_20250414.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az a 12/2025.(VIII.22.) önkormányzati rendelethez

(A	melléklet	szövegét	a(z)	3.
melléklet_DELEGYHAZA_HESZ_tervezet_PARAMETEREK_0716.ZÉjav			.pdf	elnevezésű
tartalmazza.)				fájl

4. melléklet a 12/2025.(VIII.22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet DELEGYHAZA_HESZ_tervezet_RENDELTESEK_0716.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet. állattartó létesítmények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.

