

Lovasberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (VI. 2.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

Lovasberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Erdészeti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, az Országos Atomenergia Hivatal, az Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Fejezet **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. Általános rendelkezések

1. §

- (1) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- (2) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- (3) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- (4) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, állattartó épület, fedett úszómedence,

szauna, sport-és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgegység nem minősül melléképületnek.

(5) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott a meglévő beépítési módon változtatni nem lehet. A telek legnagyobb beépítettsége és az épületmagasság „K” jelölés esetén legfeljebb az építési övezetre jellemző mértékszámától +10%-al térhet el. A kialakítható legkisebb telekterület „K” jelölése esetén az építési övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekhatárrendezést. Telekhatár-rendeázés a telek területét legfeljebb 10 %-al változtathatja meg.

2. §

A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Lovasberény központi belterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Lovasberény külterületi szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak jelen rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa és jele;
- c) építési hely
- d) telken belüli vízfelület
- e) érvényes szabályozás határa

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

- a) védőtávolságok;
- b) veszélyességi övezet határa
- c) műemlék;
- d) műemléki környezet;
- e) régészeti terület;
- f) Natura 2000 terület határa
- g) országos ökológiai hálózat magterület;
- h) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- i) tájképvédelmi terület határa
- j) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa, területe
- k) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület
- l) honvédelmi terület határa
- m) felszínmozgásos terület határa

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;
- b) belterületi határ
- c) közművek és védőtávolságaik

II. Fejezet
KÖZTERÜLET ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

(1) Közterület (közlekedési, zöldterületi és különleges beépítésre nem szánt fásított közterület övezetben) elhelyezhető

- a)* közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló);
- b)* köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak;
- c)* szobor, emlékmű, utcabútor;
- d)* park és játszótér építményei;
- e)* árusító pavilon;
- f)* köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára szolgáló építmény.

(2) Közterület (közlekedési, zöldterületi és különleges beépítésre nem szánt fásított közterület övezetben) ideiglenesen igénybevehető:

- a)* vendéglátó létesítmények időszakos terasza
- b)* rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon
- c)* időszakos árusító pavilon
- d)* köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára

(3) A gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.

(4) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

(5) Fasor létesítésénél, parkoló fásításánál, vagy ilyen jellegű zöldfelület felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyed részére legalább legalább 1 m³ termőföldtömeget, vagy termőfölddel feltöltött ültető gödröt kell biztosítani.

3. Régészeti területek

5. §

(1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

4. Műemlék védelem

6. §

(1) A település műemléki védelem alatt álló és a nyilvántartásba vett műemlékén és annak környezetben (a műemlékké nyilvánítást követően a műemléki környezetben) történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

5. Helyi értékvédelem

7. §

(1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

III. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. Táj- és Természetvédelem

8. §

(1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (a továbbiakban: ökológiai hálózat területe) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az ökológiai hálózat területén történő építés esetén az épületeket, építményeket nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy azok feleljenek meg a természet védelméről szóló törvény és az egyéb, a természetvédelemmel összefüggő jogszabályok előírásainak.

7. Környezetvédelem

9. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

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

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

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias és kertvárosias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Új állattartó épületet lakóterületen az utcafronti építési vonaltól számított legalább 15 m-en túl, építési helyen belül lehet elhelyezni.
- c) E rendelet előírásainak nem megfelelő, meglévő állattartó épületek felújíthatók, azonban bővítésük nem lehetséges.
- d) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- e) Nagylétszámú állattartó telep nem létesíthető a településen.
- f) Új állattartó telep belterülettől, védett terület határától vízfolyástól, vízfelülettől legalább 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Gazdasági területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

8. Felszín alatti vizek védelme

10. §

- (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Lovasberény település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.
- (5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.
- (6) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelemmel érintett területen történő építés esetén a környezetvédelmi törvény és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó rendelet előírásait be kell tartani.

9. A levegő védelme

11. §

- (1) Lovasberény az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.
- (4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmény körül a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszergyártással, -tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

10. A termőföld védelme

12. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(3) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(4) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

11. A zaj elleni védelem

13. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

IV. Fejezet

VESZÉLYEZTETETT ÉS EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

12. Védőterületek, védőtávolságok

14. §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a)* közlekedési területek,
- b)* közművek, közműlétesítmények, műtárgyak,
- c)* természet közeli folyó és állóvizek,
- d)* természeti területek.

(2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon belüli építésnél a kijelölés alapjául szolgáló mindeukor hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.

(3) A közüzemi szennyvízáttemelő védőtávolsága 10 m .

13. Telekalakítás

15. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (5) Úszótelek kialakítás esetén az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekterületet nem kell figyelembe venni.

16. §

- (1) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.
- (2) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.
- (3) Telekösszevonás csak azonos övezetben és építési övezetben levő telkek esetében lehetséges.
- (4) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

V. Fejezet KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

14. Általános előírások

17. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- vízellátás,
 - szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
 - villamos energia és földgázellátás,
 - elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

15. Vízellátás

18. §

- (1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

16. Szennyvízelvezetés

19. §

(1) A településen az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés kiépítését követően a fejlesztési területek szennyvízelvezetését a meglévő rendszer bővítésével kell ellátni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos. Közműpótlóként különlegesen indokolt esetben zárt szennyvíztározó építése lehetséges.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

20. §

(1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m³-t és a rendszerre álló közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m³-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

17. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

21. §

(1) Közüzeti szennyvízáttemelő műtárgy kizárólag bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közüzeti szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. §

(1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően Lovasberény település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

23. §

(1) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerüendő.

19. Villamosenergia ellátás

24. §

Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

20. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25. §

Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,

- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

VI. Fejezet
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. Az építés általános feltételei

26. §

- (1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.
- (2) A meglévő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.
- (3) Új lakó és üdülő rendeltetési egység létesítése esetén rendeltetési egységenként 1 db parkolót kell létesíteni.

27. §

- (1) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.
- (2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (3) Melléképület építési helyen belül építhető.

28. §

- (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építmény, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti beépítés legfeljebb 20 % lehet.
- (4) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

29. §

- (1) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.
- (2) Felszínmozgásos terület határán belül építményt, sajátos építményt és nyomvonal jellegű építményt építeni csak a talajvizsgálati jelentés és geotechnikai vizsgálatban foglaltak alapján lehetséges.

22. Beépítési mód, beépítési hely

30. §

- (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.
- (2) Az előkert mérete beépített utcaszakasz esetén a jellemzően kialakult állapot szerinti méret.
- (3) Amennyiben az utcában jellemzően kialakult állapot szerinti méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete
- a) vegyes és lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 m ,
 - b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m , kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni.
 - c) egyéb övezet esetében minimum: 5 m .
- (4) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult vagy 4,0 m,
 - c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult vagy 6 m .
- (5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 m,
 - c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m ,
 - d) gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 m
- (6) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m , kivéve:
- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
 - b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 m , vagy a kialakult állapot szerinti,
 - c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.,

VII. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. Beépítésre szánt területek tagozódása

31. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lk – rövidítéssel jelült kisvárosias lakóterület;
- b) Lke – rövidítéssel jelült kertvárosias lakóterület;
- c) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;
- d) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;
- e) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- f) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület;
- g) Űh - rövidítéssel jelölt hétvégi házas üdülő terület;
- h) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület;
- i) K-I- rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi terület;

- j) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület;
- k) K-Közmű- rövidítéssel jelölt különleges közmű terület;
- l) K-Kst - rövidítéssel jelölt különleges kastély terület;
- m) K-Okt - rövidítéssel jelölt oktatási központok területe;
- n) K-Mű - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;

24. Kisvárosias lakóterület

32. §

(1) Kisvárosias lakóterület Lk jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) szállás jellegű;
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az Lk jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állat ól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

25. Kertvárosias lakóterület

33. §

(1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A 2000 m² területet meghaladó építési telkeken a főépületek száma nem korlátozott. A telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy 500 m² telekterületenként egy lakás építhető.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) önálló kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

26. Falusias lakóterület

34. §

(1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szállás jellegű;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

27. Településközpont terület

35. §

(1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem;

- b) állattartó építmény;
- c) trágyatároló, komposztáló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

36. §

(1) Vt-4 jelű építési övezetben kizárólag az időskorúak ellátásával összefüggő egészségügyi, szociális, szállás és szolgálati lakás rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

(2) A Vt-5 jelű építési övezetben a meglévő rendeltetési egységek megtarthatók, új rendeltetési egység nem létesíthető.

(3) A Vt-4, Vt-5 és Vt-6 jelű építési övezetben a funkcióhoz tartozó személygépkocsik 100 %-a közterületen is elhelyezhető, amennyiben ehhez az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a parkoló céljára szolgáló közterületet.

28. Kereskedelmi, szolgáltató terület

37. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;
- d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás rendeltetést is tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály,) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

29. Hétfélig házas üdülőterület

38. §

(1) A hétfélig házas területen legfeljebb két üdülőegységű üdülőépületek helyezhetők el. Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá az üdülők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények és sportépítmények.

(2) Hétfélig házas üdülőterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

30. Különleges temető terület

39. §

- (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (4) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

31. Különleges idegenforgalmi területe

40. §

- (1) Különleges idegenforgalmi területe, K-I jellel jelölt terület idegenforgalommal, oktatással, szállással, sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető több önálló épület is, melyek a terület rendeltetését szolgáló kereskedelmi, oktatási, szolgáltató, szállás és a lakó rendeltetést is tartalmazhatnak.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 m lehet.
- (5) Az övezetben a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

32. Különleges sportterület

41. §

- (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető több önálló épület is, melyek a terület rendeltetését szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a lakó rendeltetést is tartalmazhatnak.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 m lehet.
- (5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

33. Különleges közmű terület

42. §

- (1) Különleges közmű K-közmű jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag a közműépítmények és azokat kiszolgáló épületek és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges közmű építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

34. Különleges kastély területe

43. §

(1) Különleges kastély területe K-Kst jellel jelölt építési övezet a Cziráky kastély területe.

(2) A K-kst építési övezetben található meglévő műemléki védelem alatt álló épületek oktatási, művelődési, szállás, vendéglátó, hitéleti, szolgálati lakás rendeltetést tartalmazhatnak. A területen a meglévő építményeken kívül új épület nem építhető. A meglévő építmények örökségvédelmi értékeket nem veszélyeztető módon felújíthatók, az eredeti funkciók megtarthatók.

(3) Az építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

35. Különleges oktatási központok területe

44. §

(1) Különleges oktatási központok területe, K-Okt jellel jelölt terület az oktatással, szállással, sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló épület is, melyek a terület rendeltetését szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a lakó rendeltetést is tartalmazhatnak.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 m lehet.

(5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

36. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

45. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-Mű jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, valamint a tevékenységhez szükséges iroda rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen

a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 m , egyéb épület esetén 5,0 m .

b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m

c) a hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m

(4) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.

VIII. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

37. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

46. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési terület, ezen belül:
 - aa) Kőu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;
 - ab) Kők - rövidítéssel jelölt kötöttpályás közlekedési terület
- b) Zöldterület Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület – közkert
- c) Erdőterület, ezen belül:
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület;
 - cb) Eg - rövidítéssel jelölt gazdasági célú erdő terület;
 - cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;
 - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület;
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület;
- f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület;
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ga) Kb-Közmű – rövidítéssel jelölt közmű terület
 - gb) Kb-lov – rövidítéssel jelölt lovarda terület

38. Közlekedési területek általános előírásai

47. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Kőu (közúti) és Kők (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:
- (4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

39. Zöldterületek általános előírásai

48. §

- (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kk övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,

b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(3) Z-kk övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

40. Erdőterület

49. §

(1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

50. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10 000 m²),
- b) Beépítési mód: szabadonálló,
- c) Beépítettség legfeljebb 0,5 %,
- d) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m .

51. §

(1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közjóléti erdőhasználattal összeegyeztethető épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A közjóléti rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépítettség legfeljebb 5 %,
- c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

41. Általános mezőgazdasági terület

52. §

(1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) lakó építmény.

(3) Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos ökológiai hálózat, Natura 2000 terület határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 20 m,
- c) lakóépület legfeljebb 300 m² alapterületű lehet, mely csak gazdasági épület megléte esetén építhető,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m ,
- f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m,
- g) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(5) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni, birtokközpont központi telke csak az ökológiai hálózattal nem érintett telken létesíthető.

(6) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5%-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

53. §

(1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(4) Az övezetben tájidegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.

(5) Má-2 jelű általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) 1 ha telekméretig épület nem építhető, az 1 ha-t (10 000 m²) meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 1% lehet, de legfeljebb 300 m² lehet ingatlanonként a beépített alapterület,
- b) az önálló épület legfeljebb 200 m² alapterületű lehet
- c) a beépíthető telek szélessége legalább 40 m ,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m ,
- f) az épületmagasság legfeljebb 4,0 m,

- g) a területen birtokközpont központi telke nem létesíthető.

42. Kertes mezőgazdasági terület

54. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület az Mk jellel jelölt, a kiskerti jellegű termelést illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület.

(2) Mk övezetben az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezhető építmények: növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények

- a) kertészeti és mezőgazdasági termelés és ezzel összefüggő gazdasági építmények
- b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
- c) kertgazdálkodáshoz kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás és pihenés építményei.

(3) Lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert és zártkerti művelés alól kivett (zmk) művelési ág esetén 3000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg.

(4) Kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezetben

- a) a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 5%,
- b) a beépítés módja szabadon álló,
- c) kialakítható legkisebb telekterület 1100 m²,
- d) az előkert legalább 10 m , fekvő telek esetében legalább 3 m,
- e) az oldalkert legalább 3 m ,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6,0 m,
- g) állattartó telep nem létesíthető.

(5) Kertes mezőgazdasági terület Mk-2 jelű övezetben

- a) a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 3 %
- b) az épületmagasság max. 5,0 m lehet,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,
- e) az előkert legalább 5 m fekvő telek esetében legalább 3 m,
- f) az oldalkert 3 m
- g) állattartó telep nem létesíthető.

(6) Mk-1 és Mk-2 övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett (zmk művelési ágú) telken építmény legfeljebb 5 %-os beépítettséggel helyezhető el.

43. Vízgazdálkodási terület

55. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei

e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 5,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

44. Természetközeli terület

56. §

(1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár
- b) nádas
- c) sziklás területek területei

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madárles, legfeljebb 6,0 m magas kilátó, stég, esőbeálló) helyezhető el.

45. Különlegesbeépítésre nem szánt lovarda terület

57. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt lovarda terület a Kb-lov jellel jelölt övezet az állattartással és lovasporttal összefüggő létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az övezetben a terület rendeltetése céljára szolgáló és ezzel összefüggő építmények helyezhetők el.

(3) A kialakított telkek területén több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető a beépítési % keretein belül.

(4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja szabadonálló;
- b) a beépítettség mértéke 5 %
- c) legnagyobb megengedhető épületmagasság: 6,0 m.

46. Különlegesbeépítésre nem szánt közmű terület

58. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt közműterület Kb-Közmű jellel jelölt övezet, melybe a szennyvíztisztító telep területe tartozik.

(2) A Kk-közmű jelű övezetben a közművesítéshez, közműellátáshoz és kezeléshez szükséges, valamint az ahhoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség (maximum): 10 %
- c) legnagyobb megengedhető épületmagasság: 6,0 m.
- d) kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m²

IX. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

59. §


Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

60. §

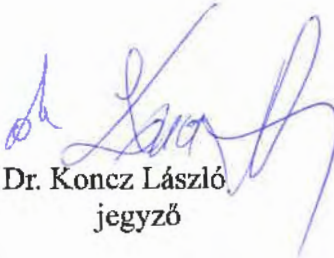
A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban levő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

61. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályzatról szóló 5/2022. (V. 11.) önkormányzati rendelet.


Südi Mihály
polgármester




Dr. Koncz László
jegyző

A rendelet kihirdetve
2022. június 2. napján


Dr. Koncz László
jegyző

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

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

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

Végső előterjesztői indokolás

A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a régi rendelet hatályon kívül helyezésével a helyi építési szabályzatról új rendeletet alkotott a szakigazgatási hatóságok véleményének kikérésével.