# IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Dány Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**…/2015. (…) számú önkormányzati rendelete**

**Dány Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Dány község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 13. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2014. január 01-én hatályos állapota alapján (OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

**ELSŐ RÉSZ**

## FEJEZET

## A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

1. **A rendelet hatálya**
2. **§**
3. A rendelet hatálya Dány Község közigazgatási területére terjed ki.
4. **A rendeletben alkalmazott fogalmak**
5. **§**

E rendelet alkalmazásában:

* + - 1. szintterületi mutató: Az építési telken elhelyezhető épületek összes szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma.
      2. épületmagasság: a megengedett beépítési magasság épületmagasság alkalmazásával, a magasabb rendű jogszabály figyelembevételével történik, mely szerint az épületmagasság megállapítása során:

Az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

1. a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és
2. a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell meghatározni.
   * + 1. Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.
3. **Szabályozási tervlap**
4. **§**
5. A HÉSZ mellékletét képező SZT jelű Szabályozási tervlap.
6. A szabályozás alapelemei:
7. szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
8. övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,
9. Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
10. védőterületek, védőtávolságok, védősávok
11. műemlék jele és a műemléki környezet határa,
12. nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
13. országos ökológiai hálózat és alövezeteinek (magterület) határa
14. Natura 2000 terület határa,
15. Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (Fokozottan védett természetvédelmi terület, ex-lege védett forrás, ex-lege védett földvár)
16. Vízbázis védelem területei
17. Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés
18. Helyi művi védelem épületei, építményei.

## FEJEZET

## KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. **Általános közlekedési előírások**
2. **§**
3. Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.
4. Hálózati jelentőségű utak minimális szabályozási szélessége 10 m.
5. Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
6. Közforgalom elől el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
7. 10 teleknél kevesebb megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.
8. Új beépítéshez szükséges parkoló az OTÉK előírások szerinti mennyiségben csak telken belül biztosítható.
9. Az országos közutakra vonatkozó előírások

a) Az országos közutak külterületi szakaszán a közút tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.

b) Az országos közutak belterületi szakaszán a közút melletti területeken ipari, kereskedelmi, vendéglátó, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához közútkezelői hozzájárulás szükséges.

1. Beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket telken belül kell biztosítani.
2. Közterületi parkolási lehetőséget kell kialakítani a meglévő közintézményekhez. Meglévő épület funkcióváltása esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek, rakodófelületek közterületen is kialakíthatók, amennyiben a meglévő beépítés kötöttségei miatt azok telken belül nem helyezhetők el, és az érintett közút kezelője hozzájárul.
3. A település építési övezeteiben gazdasági tevékenység célját szolgáló épület létesítése esetén, vagy meglévő épület ilyen célú átépítése esetében annak építtetője köteles az ingatlan közterületi gyalogjárdáját, valamint a szükséges közúti kapcsolatot is kiépíteni.
4. **Általános zöldfelületi előírások**
5. **§**
6. Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók. (xxx sz. függelék szerint)
7. Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.
8. A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók. (xxx sz. függelék szerint)
9. Fakivágás és pótlás a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján végezhető.
10. A védelmi célú zöldsávokat többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.
11. A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöldsáv 3 szintes növényállománnyal alakítandó ki.
12. Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételét követő egy éven belül ki kell alakítani.
13. Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
14. Természetvédelem alatt álló területen vagy ökológiai hálózathoz tatozó területen az eredeti zöldfelület és növényállomány megtartandó, alakítása (gyérítése, kiegészítő telepítése, stb.) a magasabbrendű jogszabályokban előírtaknak megfelelően végezhető.

## FEJEZET

## AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

1. **Művi értékek védelmének általános előírásai**
2. **§**
3. Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
4. A helyi védelem építményeit és területeket az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
5. A helyi védettséggel érintett területek, építmények esetén a külön vonatkozó önkormányzati rendelet állapítja meg a rendelkezéseket és követelményeket.
6. **Helyi egyedi védelem előírásai**
7. A helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt épületek jegyzékét az F-2. sz. függelék tartalmazza.
8. Helyi egyedi védelem esetében az építéskor a területi védelemre vonatkozó előírások mellett a következő előírások is betartandók.
   1. A meglévő épületeken tervezett bármilyen építési munka esetén a kialakult, hagyományos homlokzati és tömegarányok, a tetőforma, a párkány- és gerincmagasságok, a nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
   2. Az épületek bővítése során az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása (utcaképi szerepe) nem változhat.
   3. Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
9. Meglévő épület közterület felőli homlokzatának felújítása esetén
10. az épületeken homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembe vételével történhet.
11. csak azonos megjelenésű nyílászárók alkalmazhatók,
12. a hagyományos épületszerkezetek, anyagok használata, az eredeti anyagok felhasználása az irányadó.
    1. A homlokzatnak a jelenlegitől eltérő vakolása, színezése színezési terv alapján valósítható meg.
    2. az épületek közterületről látható homlokzatára parabolaantenna, klímaberendezés külső egységei és szellőző, valamint kéménycsövek, vezetékek látható módon nem helyezhetők el.
13. **Régészeti lelőhelyek védelme**
14. A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
15. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

## FEJEZET

## A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

1. **A természeti értékvédelem általános előírásai**
2. Természeti értékvédelmi területen épületeket, építményeket, nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket, azok elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a természeti értékek megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodva kell kialakítani.
3. A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:

- Országos jelentőségű védett természeti területek,

- Természeti területek,

- Országos ökológiai hálózat területei,

- Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei.

1. **Az országos jelentőségű védett természeti területek előírásai**
2. Az érintett területek közé a tájvédelmi körzet, valamint az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápok területei tartoznak.
3. A területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető.
4. A területeken belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
5. **Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek előírásai**
6. A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek közé a Természeti területek; a Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei; az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.
7. Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével engedélyezhető.

## FEJEZET

## KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

2. A tervezett belterületi határtól mért …. m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.
3. A környezethasználat feltételeit úgy kell alakítani, hogy
4. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
5. megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosítást,
6. megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket,
7. biztosítsa az elérhető legjobb környezetkímélő technológia alkalmazását.
8. A környezet-, táj- és természetvédelmi előírások együttesen alkalmazandók a község helyi környezetvédelmi, hulladékgazdálkodási, köztisztasági, állattartási, csendvédelmi és levegőtisztaság védelmi, valamint értékvédelmi tárgykörű rendeleteivel.
9. **Földvédelem**
11. A földmozgatással járó építési-, tereprendezési tevékenység végzése során:
    1. a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
    2. a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
    3. az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
12. 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.
13. **Vízkészletek minőségvédelme**
14. Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
15. A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
16. A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, valamint új építmények építése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
17. Gondoskodni kell a felszín alatti vizek védelméről, és figyelni kell arra, hogy különösen a magas talajvízállású területeken szennyeződés a felszín alatti vízbe ne kerülhessen.
18. **Levegőtisztaság-védelem**

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

1. **Zaj- és rezgés elleni védelem**
3. Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
4. **Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai**
5. Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
6. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
7. Az építési tevékenységeknél, tereprendezéseknél keletkező hulladékot szelektíven kell gyűjteni, és biztosítani kell a lehetőség szerinti hasznosításukat. A hulladék ártalmatlanítása kizárólag hulladékkezelési engedéllyel rendelkező lerakóban történhet.

## FEJEZET

## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

1. **Telekalakítás**
2. A község területén nyúlványos telek nem alakítható ki és nem építhető be, kivéve a beépítésre szánt területen, ha a kialakult tömb valamely meglévő telkének közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.
3. A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek.
4. A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

## FEJEZET

## KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

1. **Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások**
2. A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
3. a településképi megjelenésre,
4. a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
5. a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
6. Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
7. a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
8. a meglevő közművek szükséges felújításáról,
9. a csapadékvizek elvezetéséről,
10. közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
11. A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
12. a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
13. az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
14. új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
15. A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
16. az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
17. a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
18. 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
19. 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
20. A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.
21. Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
22. a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:
    1. a villamosenergia ellátás,
    2. a vezetékes ivóvíz ellátás,
    3. jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    4. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
23. a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
    * 1. a villamosenergia ellátás,
      2. az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
      3. jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
      4. az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
24. Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
25. A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
26. Közterületen új közművezetéket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglevő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknél a meglevő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
27. Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
28. A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
29. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
30. A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
31. Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

***Vízellátás***

1. A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
2. A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 100 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.

***Csatornázás***

1. A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
2. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
3. A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
4. A település csatornázásra kerülő utcáiban az érintett telkek tulajdonosait kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre a csatorna kiépítését követő egy éven belül.
5. A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
6. Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
7. A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
8. Zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
9. Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
10. Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék.
11. Az csőátereszek és vízelvezető árkok tisztántartásáról, a vízfolyást gátló akadályok eltávolításáról az építési telkek homlokzati szakaszán a telkek tulajdonosa, használója köteles gondoskodni.
12. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
13. A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.
14. Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
15. az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
16. az önkormányzati és egyéb kezelésben levő folyóvizek partélétől 6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
17. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

***Földgázellátás***

1. A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
2. Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

***Villamosenergia ellátás***

1. A meglévő középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
2. A településen új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
3. A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
4. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

***Távközlés***

1. A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
2. A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előirt magassági korlátozás betartandó.
3. Hírközlési antennák a fő rálátási irányokban nem károsíthatják sem a településképet, sem a tájképet.

## FEJEZET

## ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

1. **Általános építési előírások**
2. A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
3. Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
4. A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
5. Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
6. Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
7. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
8. Lapostetős épület, épületrész építése esetén kizárólag zöldtetős kialakítás lehetséges.

## FEJEZET

## KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

1. A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

**MÁSODIK RÉSZ**

## FEJEZET

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

1. **A lakóterületek övezeteinek (Lke, Lf) általános előírásai**
2. Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telkek is beépíthetők, ha az övezeti előírások maradéktalanul betarthatók.
3. A telekalakítás szabályai:
4. Az újonnan építési övezetekké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 18 méter, szabadon álló beépítési mód esetén 22 méter, legkisebb mélysége 40 m lehet.
5. A település már beépült részein a kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
6. Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
7. Az övezetek telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait.
8. Az övezetekben a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmény csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan, az építési helyen belül, a beépítési módnak megfelelően helyezhetők el.
9. Két- vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.
10. Kialakult állapotú, illetve a már beépült tömbök esetén az illeszkedés szabályait is figyelembe kell venni.
11. Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45º között választható meg.
12. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 1,0 m távolságra kell elhelyezni, mely szabály alól kivételt képez a Kandó Kálmán utca, ahol az oldalkert mérete legalább 1,5 m.
13. Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
14. a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

* közmű-becsatlakozási műtárgy,
* hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
* épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
* kerti építmény

1. csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

* közműpótló műtárgy,
* építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

1. Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

* gépkocsi tároló.

1. **A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai**

1. Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 1000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,6 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetben elhelyezhető épület:
2. legfeljebb hatlakásos lakóépület,
3. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
4. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
5. kulturális,
6. sport,
7. szállás jellegű,

rendeltetést is tartalmazhat.

1. Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
2. **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 900 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,6 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetben elhelyezhető épület:
2. legfeljebb négylakásos lakóépület,
3. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
4. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
5. kulturális,
6. sport,
7. szállás jellegű,

rendeltetést is tartalmazhat.

1. Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
2. **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 150 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 3,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 5,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület (porta).

1. **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 520 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetben elhelyezhető épület:
2. legfeljebb egylakásos lakóépület,
3. mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
4. kereskedelmi, szolgáltató,
5. szállás jellegű,
6. igazgatási, iroda,
7. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
8. kulturális, közösségi szórakoztató és
9. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

1. **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 800 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetben elhelyezhető épület:
2. legfeljebb egylakásos lakóépület,
3. mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
4. kereskedelmi, szolgáltató,
5. szállás jellegű,
6. igazgatási, iroda,
7. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
8. kulturális, közösségi szórakoztató és
9. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

1. **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | Kialakult |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,3 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezetben elhelyezhető épület:
2. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
3. mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú

rendeltetést is tartalmazhat.

1. **A hétvégi házas üdülőterületek (Üh) építési övezeteinek általános előírásai**
2. Az építési övezetben elhelyezhető
3. legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek,
4. vendéglátó épület
5. kiskereskedelmi épület
6. sportépítmények.
7. Az övezetekben nem helyezhető el haszonállattartás céljára szolgáló építmény.
8. Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
9. közmű-becsatlakozási műtárgy,
10. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
11. épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
12. kerti építmény
13. csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
14. közműpótló műtárgy,
15. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
16. **A hétvégi házas üdülőterületek (Üh) építési részletes előírásai**
17. **Üh** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 700 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,3 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, előírásokat kell figyelembe venni:
2. Az előkert nagysága minimum 5 m.
3. Az oldalkert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
4. **A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai**

1. Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
4. kerti építmény.
5. Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
6. közműpótló műtárgy,
7. ~~háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,~~
8. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
9. Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
10. gépkocsi-tároló.
11. Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:
12. A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
13. Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
14. Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
15. új beépítés esetén legalább 5 m lehet,
16. a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert mérete a telek két oldalán elhelyezkedő két-két telken lévő épületek előkertjei közül a legnagyobb és a legkisebb, mint határértékek között állapítandó meg.
17. Meglévő, kialakult beépítés esetén új épületet úgy kell tervezni, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zártsorú beépítés kialakulhasson.
18. Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45º között választható meg.
19. **A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai**
20. A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Kialakult |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | Kialakult |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 65 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 65 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| Szintterületi mutató: | 1,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetekben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
2. igazgatási, iroda
3. kereskedelmi, szolgáltató, szállás
4. a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató
5. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
6. kulturális, közösségi szórakoztató
7. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

1. Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület létesíthető.
2. Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.
3. A beépítési mód kialakult, az elhelyezni kívánt épület beépítési módja és utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
4. A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 1000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| Szintterületi mutató: | 1,2 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetekben elhelyezhető épület:
2. igazgatási, iroda
3. kereskedelmi, szolgáltató, szállás
4. a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató
5. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
6. kulturális, közösségi szórakoztató
7. sport

rendeltetést tartalmazhat.

1. A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 500 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| Szintterületi mutató: | 1,0 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezetekben elhelyezhető épület:
2. kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést tartalmazhat.

1. **A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai**

1. A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari-gazdasági (Gip, Gip-szv, Gip-km) építési övezetekbe tartoznak.
2. A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
3. Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
4. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
5. Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
6. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
7. A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
8. elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
9. A Gip-szv építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
10. a szennyvíztisztító és közműtelephelyen kizárólag településgazdálkodási funkciójú, különlegesen veszélyes (fertőzőveszélyes, bűzös) gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
11. A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
12. közműbecsatlakozási műtárgy,
13. közműpótló műtárgy;
14. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
15. épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
16. kerti építmény,
17. trágyatároló, komposztáló,
18. siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
19. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
20. Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
21. A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
22. antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
23. kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.
24. **Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai**
26. A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 1200 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 60 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 60 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| Szintterületi mutató: | 1,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
2. A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 1500 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,0 |
| Szintterületi mutató: | 1,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezet területén a telekhatárok mentén legalább 4 m szélességben, a lakóterület felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
2. A **Gip-szv** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 1000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 11,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 12,0 |
| Szintterületi mutató: | 1,5 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150 m, mely a technológia függvényében változhat. A szennyvíztisztító védőtávolsága a telekhatártól számítandó.
2. A **Gip-km** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | kialakult |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,0 |
| Szintterületi mutató: | 1,0 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. **Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai**
2. A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportterületek (Ksp), a temető (Kt), a sport-rekreációs területek (Ksr), a szociális otthonok (Keü), és a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló terület (Kszv) tartozik.
3. A közintézményeket, a sportpályákat úgy kell kialakítani, hogy azok kerekesszékkel és gyermekkocsival is megközelíthető legyenek.
4. Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.
5. Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.
6. Az övezetekben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
7. **Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai**
8. A Ksp jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 2000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 20 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,5 |
| Szintterületi mutató: | 0,4 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezetben sportolási célú építmények valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület) helyezhetők el.
2. Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
3. közmű-becsatlakozási műtárgy,
4. közműpótló műtárgy,
5. hulladéktartály-tároló,
6. önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
7. kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
8. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
9. A **Ksr** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 1000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 15 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 15 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 6,5 |
| Szintterületi mutató: | 0,4 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az övezetben elsősorban vásárok, rendezvények, és a sportolás kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
2. Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.
3. közmű-becsatlakozási műtárgy,
4. közműpótló műtárgy,
5. hulladéktartály-tároló,
6. kerti építmény,
7. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
8. A **Kt** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 10.000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 9,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 10,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,2 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
2. A legnagyobb épületmagasság értéke ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 4,5 m, templom és temetőkápolna esetén 9,0 m.
3. Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
4. közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
5. hulladéktartály, -tároló,
6. önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
7. kerti építmény a tűzrakóhely, játszó- és sportszerek kivételével,
8. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, kegyeleti műtárgy (szobor, kereszt, emlékoszlop, plasztika, stb.).
9. A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható.
10. Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek a későbbiekben nem oszthatók meg.
11. A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
12. A **Keü** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | 2000 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| Szintterületi mutató: | 0,7 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| A közműellátás mértéke: | teljes |

1. Az építési övezetben egészségügyi célú területek épületei, építményei, valamint ezt kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
2. A **Kszv** jelű építési övezet előírásai:

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| Az építési telek legkisebb területe (m2) | Kialakult |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10 |
| A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| Az épület legmagasabb pontja (m) | 6,0 |
| Szintterületi mutató: | 0,2 |
| A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 80 |
| A közműellátás mértéke: | hiányos |

1. Az építési övezetben települési szennyvíz, szennyvíziszap és hígtrágya elhelyezésére, hasznosítására szolgáló terület, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

## FEJEZET

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

1. **A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások**
2. **KÖu** övezet előírásai:
3. Beépítési mód szabadon álló
4. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
5. A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
6. A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.
7. **A zöldfelületekre vonatkozó előírások**
8. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
9. A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
10. Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
11. Növények telepítése az ingatlanok határától az alábbiak szerint történhet:

* Szőlő, valamint egyéb bokor élősövény: legalább 1,0 m,
* 3,0 méternél nem magasabb gyümölcs- és egyéb fa: legalább 2,0 m,
* 3,0-6,0 méter magasságú gyümölcs- és egyéb fa: legalább 3,0 m,
* 6,0 méternél magasabb gyümölcs- és egyéb fa: legalább 5,0 m.

A fenti felsorolás magassági értékei kifejlett állapotú egyedekre értendők.

1. Szőlőlugas valamint egyéb bokor élősövény magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert.
2. Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
3. Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
4. Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
5. Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
6. Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
7. Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

A Zin jelű zöldterületi övezet  
(intenzív használatú és fenntartású közpark területe)  
32. §

1. Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Övezet  jele | Beépítési  mód | Kialakítható  legkisebb  telekterület | legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-  magasság | Zöldfelület legkisebb  mértéke |
| Zin | Szabadon  álló | Kialakult | 2 % | 5,0 m | 80 % |

1. Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
2. Az övezet telkeit legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
3. Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
4. Az övezetben, különösen a gyermek játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A Zex jelű zöldterületi övezet  
(extenzív használatú és fenntartású közpark területe)  
33. §

1. Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Övezet  jele | Beépítési  mód | Kialakítható  legkisebb  telekterület | legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-  magasság | Zöldfelület legkisebb  mértéke |
| Zex | Szabadon  álló | Kialakult | 1 % | 5,0 m | 80 % |

1. Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
2. Az övezet telkeit legalább 80%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
3. Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
4. Az övezetben, különösen a gyermek játszószerek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

Az erdő övezetek általános előírásai  
34. §

1. Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
2. Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

Az Ev jelű erdő övezet  
(védelmi erdőterület)  
35. §

1. Az övezet telkei nem építhetők be.

Az Eg jelű erdő övezet

(gazdasági erdőterület)

36. §

1. Az övezetben beépíthető legkisebb telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Övezet  jele | Beépítési  mód | Kialakítható  legkisebb  telekterület | legnagyobb beépítettség | Legnagyobb építmény-  magasság | Zöldfelület legkisebb  mértéke |
| Eg | Szabadon  álló | 100.000 m2 | 0,5 % | 7,5 m | 85 % |

1. Az övezetben bármilyen építmény, illetve műtárgy kizárólag csak a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes hozzájárulásával létesíthető. Az eljáró építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során hivatalból köteles megkérni a területileg illetékes erdészeti hatóság állásfoglalását, illetve hozzájárulását.
2. Az övezetben az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei, valamint az ezen tevékenységek folytatásához szükséges, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhetők el. Lakóépület csak a gazdasági építménnyel egy időben, vagy az erdőgazdasági célú épület elkészülte és használatba vételi engedélyének megléte után létesíthető.
3. Az övezetben bármely épület, építmény csak akkor építhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
4. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges építmények (pl. magasles) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

**MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK**

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai  
37. §

1. Ha a telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.
2. Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
3. A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet  
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)  
38. §

1. Az övezet telkei nem építhetők be.

Az Má-k2 jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet  
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)  
39. §

1. Az övezet telkei nem építhetők be.
2. Az övezetben művelési ág megváltoztatásához, mesterséges víztározó kialakításához a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges.

Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet  
(farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények

elhelyezését megengedő terület)  
40. §

(1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

|  |  |
| --- | --- |
| Beépítési mód | Szabadonálló |
| A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m2) | 50.000 |
| A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%) | 1,0 |
| A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m2) | 10.000 |
| A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 15,0 |
| A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 15,0 |
| A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m2) | 30.000 |
| Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 3,0 |
| Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 3,0 |
| Legnagyobb építménymagasság (m) | 7,5 |
| Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | 85 |

1. Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, az agrárturizmus építményei és lakóépület helyezhetők el Lakóépület csak a gazdasági építménnyel egyidőben, vagy a mezőgazdálkodási célú épület elkészülte és használatba vételi engedélyének megléte után létesíthető.
2. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető.
3. Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet, a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
4. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszintet maximum 50 cm-rel haladhatja meg.
5. A birtoktest képzés esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
6. A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
7. Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
8. A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
9. Birtoktest és birtokközpont részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m2, az engedélyezhető beépítés 3%.
10. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (pl. silók) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
11. Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

* közműbecsatlakozási műtárgy;
* közműpótló műtárgy;
* hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal);
* 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 m2 vízszintes vetülettel;
* háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
* fóliasátor;
* állatkifutó;
* trágyatároló, komposztáló;
* siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
* kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
* szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

1. Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m2-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
2. Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

A V jelű vízgazdálkodási övezet  
(a vízfolyások meder és part területe)  
41. §

1. Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
2. A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
3. A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
4. Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, érzékeny vizes élőhelyek esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
5. A parti sávban épületet, építményt csak kivételesen - ha azt a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, különösen a természeti területekre, illetve a védett természeti területekre vonatkozó rendelkezései lehetővé teszik, továbbá az Országos Településrendezési és Építésügyi Követelményekről szóló külön jogszabály szerint meghatározott körben, az arra hatáskörrel rendelkező hatóság, valamint az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség szakhatósági hozzájárulásával - lehet elhelyezni.
6. A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 1000 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

**HARMADIK RÉSZ**

## FEJEZET

**Értelmező és záró rendelkezések**

1. Ez a rendelet 2016. ………… napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
2. E rendelet mellékletei:
3. 1. számú: SZT: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
4. E rendelet függelékeként kell kezelni:
5. 1. számú: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját
6. 2. számú: A Natura 2000 hálózat által érintett területek listáját
7. 3. számú: Országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek jegyzéke
8. 4. számú: A műemlék és műemléki környezet listáját
9. 5. számú: A helyi egyedi védelem objektumainak listáját

növényfajok felsorolása

**1. számú MELLÉKLET**

SZT Szabályozási tervlap

(M=1:4 000)

*1 számú. FÜGGELÉK*