
III. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TARTALOMJEGYZÉK

INÁRC S NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2021. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. MELLÉKLET: SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETÉRE

2. MELLÉKLET: SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A BELTERÜLETRE

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET	ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	3
1.	A rendelet hatálya	3
2.	Értelmező rendelkezések	3
3.	Szabályozási elemek és alkalmazásuk	4
4.	Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége	5
5.	Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások	6
6.	Közterület alakításra vonatkozó előírások	6
7.	A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	6
8.	A föld és a talaj védelmének általános előírásai	7
9.	A vizek védelmének általános előírásai	7
10.	Levegőtisztaság-védelem általános előírásai	8
11.	Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai	8
12.	Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai	8
13.	Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások	8
14.	Közművekre vonatkozó általános előírások	9
15.	A közművesítetttség mértéke és módja az egyes építési övezetekben	9
16.	Gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírások	9
17.	Telekalakítás általános szabályai	9
18.	Építés általános szabályai, feltételei	10
19.	Kerítés, támfal, terepalakítás	12
II. FEJEZET	RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	12
20.	Beépítésre szánt építési övezetek	12
21.	Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)	13
22.	Falusias lakó építési övezet (Lf)	14
23.	Településközponti vegyes építési övezet (Vt)	15
24.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz)	16
25.	Ipari gazdasági építési övezet (Gip)	18
26.	Általános gazdasági építési övezet (Gá)	19
27.	Sportolási célú különleges építési övezet (Ksp)	20
28.	Turisztikai célú különleges építési övezet (Ktu)	20
29.	Jelentős zöldfelületű intézményi célú különleges építési övezet (Kzi)	21
30.	Növénytermesztő és erdészeti célú különleges építési övezet (Kne)	21
31.	Beépítésre nem szánt övezetek	22
32.	Közúti közlekedési övezet (KÖu)	22
33.	Kötőtpályás közlekedési, vasúti övezet (KÖk)	23
34.	Telekigényes közmű, hírközlési övezet (KÖkm)	23
35.	Zöldterület közkerti övezet (Zkk)	23
36.	Védelmi erdő övezet (Ev)	24
37.	Gazdasági erdő övezet (Eg)	24
38.	Általános mezőgazdasági övezet (Má)	24
39.	Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)	26
40.	Természetközeli terület övezete (Tk)	26
41.	Vízgazdálkodási övezet (V)	26
42.	Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület (Kbsr)	27
43.	Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kbte)	27
44.	Különleges beépítésre nem szánt naperőmű park övezete (Kbnp)	28
III. FEJEZET	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	28
45.	Hatálybalépés	28
46.	Hatályon kívül helyező rendelkezések	28

**Inárcs Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének
...../2021. (..... ..) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

Inárcs Nagyközség Önkormányzat 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, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1)-(2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, érintett államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Inárcs Nagyközség közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei rendelkezései és a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad.
- (3) A rendelet mellékletei a következők:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére,
 - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amely a telekre történő belátást a szerkezetei révén csak kismértékben korlátozza. A tömör felületek aránya legfeljebb a kerítés felületének 40%-át éri el.
2. *fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek;
3. *főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület;
4. *kialakítható legkisebb telekszélesség*: előkertí építési határvonalon mért, kialakítható legkisebb telekszélesség;
5. *kialakult, beépített tömb*: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint;
6. *kialakult építési vonal*: előkert nélküli beépítés, utcakép esetén a közterületi vagy magánúti telekhatár, legalább a telekszélesség felén. Előkertes beépítés, utcakép esetén az utcaszakaszra jellemző előkert méretet meghatározó vonal, ami az adott utcaszakaszon a közterületi homlokzatsíkokat összekötő vonalból adódik;

7. *kialakult beépítettség*: település már beépült telkén az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett adatszolgáltatás alapján vagy jogszerűen szerzett építési joggal épült építmények bruttó alapterületéből számított beépítettség.
8. *közforgalom előtt el nem zárt magánút*: közlekedési célra fenntartott, építési jogot adó gépkocsi közlekedésre alkalmas és közműkiszolgálást biztosító terület;
9. *melléképület*: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
10. *nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek*: Minden, a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet hatálya alá tartozó, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja;
11. *telekigényes közműlétesítmény*: nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (elektromos alállomás, gázfogadó, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő);
12. *terepszint alatti beépítettség*: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese;
13. *zárványtelek*: építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3.§

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) meglévő közterületi telekhatár és szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár);
 - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája;
 - c) építési övezet, övezet határa és a hozzá rendelt, építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni. A belterületi határt, a szabályozási vonalat és a szabályozási terven eltérő színnel jelölt területhasználatot egyben építési övezet, övezet határként kell értelmezni;
 - d) az építési határvonal, építési hely rajzi és szöveges rendelkezése, a mindenkori telekhatárhoz viszonyítottan;
 - e) építési telken belüli védőterület;
 - f) megtartandó zöldfelület,
 - g) telken belüli védőfásítás.
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:
 - a) közigazgatási határ;
 - b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (régészeti lelőhely, helyi jelentőségű védett érték);
 - c) táj- és természetvédelmi elemek (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa, országos ökológiai hálózat határa, Natura2000 területek határa, védett természeti területek határa);
 - d) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények védősávjai, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek határa).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) tervezett belterületi határ,
 - b) javasolt tervezett telekhatár,

- c) kerékpárút közterületen belüli nyomvonala,
 - d) vegyes használatú út,
 - e) közterületen belül kialakítandó zöldfelület,
 - f) közforgalom elől el nem zárt magánút,
 - g) javasolt megszüntető jel.
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, a javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók.
- (7) Az önkormányzat önkormányzati hatósági döntés keretében beültetési kötelezettséget írhat elő a szabályozási terven jelölt, telken belüli védőfásítás kialakítására kötelezett területen.

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4.§

- (1) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a szabályozási terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 méteres sávban elmozdítható a közterület telkének kialakítása során a szabályozási terv módosítása nélkül, amennyiben ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokoltá teszik és a változtatás kapcsán:
- a) a szabályozási tervben meghatározott minimális közterületi szélesség nem csökken,
 - b) nem teszi lehetetlenné az övezetre, vagy építési övezetre előírt legkisebb telekméret betartását, és
 - c) nem rontja az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetését.
- (2) A szabályozási terv szerinti meglévő és tervezett közterületek a szabályozási terv módosítása nélkül szélesíthetők az utak kezelőinek hozzájárulásával, amennyiben a visszamaradó telkek az övezeti, építési övezeti előírásoknak továbbra is megfelelnek és az érintett tulajdonosok a területet az önkormányzat részére tulajdonba adják, vagy külön megállapodással közhasználat céljára átadják.
- (3) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési övezeti, övezeti paramétereket a telek adott építési övezetbe, övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.
- (4) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek és amennyiben a változás során zöldterület területe nem csökken. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-ig érvényesíthető a változás. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.
- (5) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és

beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

- (6) A szabályozási terven a közterületi, vagy magánúthoz kapcsolódó telekhatár felől jelölt építési határvonal a tömbre vonatkozó legkisebb előkert méretét rögzíti. A szabályozási terven feltüntetett építési határvonalak és építési helyek az aktuális, megvalósuló telekhatárokhoz igazítandók, kivéve ott, ahol a védősáv, védőterület vagy háromszintes beültetésű zöldfelület jelölése is szerepel az építési telek részeként. Ezek a jelölt szabályozási és tájékoztató elemek határozzák meg az építési határvonal helyét.

5. Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások

5.§

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében.
- (2) Különleges építési övezetbe, Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz), általános gazdasági (Gá) és egyéb ipari gazdasági (Gip) építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt terület felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható.

6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

6.§

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:
 - a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
 - b) alkalmi vásárok építményei,
 - c) hírlap- és virágárusító pavilon, kioszk,
 - d) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - f) park és játszótér építményei,
 - g) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - h) távbeszélőfülke,
 - i) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
 - j) közparkoló.
- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, lehetőség szerint fasor telepítéssel, zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) Vegyeshasználatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (6) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, a felszínivíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

- (1) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

8. A föld és a talaj védelmének általános előírásai**8. §**

- (1) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.
- (2) Új beépítésre szánt építési telken építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

9. A vizek védelmének általános előírásai**9. §**

- (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.
- (2) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szemben védelméről szóló Korm. rendelet alapján Inárcs területe nitrátérzékeny kategóriába tartozik. A termőföldön történő beruházások tervezésekor erre figyelemmel kell lenni.
- (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) 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 esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (5) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

10. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

10. §

- (1) Inárcs közigazgatási területe légszennyezettség tekintetében a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet szerint a 10. zónacsoportba tartozik, mely besorolásnak megfelelően határozhatók meg a különböző légszennyező anyagokra vonatkozó határértékek.
- (2) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhetők el.
- (3) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadterén tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

11. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

11. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, – különösen a felszíni bányászat és az ahhoz kapcsolódó közúti szállítás, és egyéb építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

12. Hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás előírásai

12. §

- (1) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (2) A település hulladékgyűjtési rendszerében kiemelt feladatként kell kezelni a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás fejlesztését. A hulladékgyűjtés minél szelektívebbé tételét minden lehetséges módon elő kell segíteni.

13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

13. §

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (3) Állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével - egyéb felszíni vizektől legalább 200 m távolságra lehet elhelyezni.
- (4) A kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, csatornák melletti 6-6 m-es, egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partétől számított 6-6 m, ill. 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

- (5) Külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 5m-5m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető.
- (6) Közműlétesítmények védősávjai:
 - a) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszálától a 400 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete 28,0-28,0 m, a 20 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.
 - b) nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték védősávja a szabályozási terven jelöltek szerint.

14. Közművekre vonatkozó általános előírások

14. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére a zárt vagy nyílt csapadékvíz – elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, előzetesen elkészített vízvezetési koncepció alapján. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízvezetés megoldásával együtt építhető.
- (2) Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása csak a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül folytatható.
- (3) Telekről csapadékvíz csak a közterület kezelőjének hozzájárulásával vezethető a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe.

15. A közművesítettség mértéke és módja az egyes építési övezetekben

15. §

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők.
- (2) A meglévő belterületen, valamint a belterülethez közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területeken, ott ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági, az egyéb ipari gazdasági építési övezetek telkein részleges közműellátás biztosítandó.
- (3) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, mezőgazdasági tanya területén, valamint beépítésre szánt különleges sportpálya és rekreációs terület telkein hiányos közműellátás biztosítandó.

16. Gépjármű elhelyezésre vonatkozó előírások

16. §

- (1) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérően, a szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonos és az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében közterületen, vagy más telek területének igénybevételével is biztosítható, amennyiben:
 - a) erre az építési övezeti, övezeti előírások lehetőséget adnak, és
 - b) a közterületi szélesség alkalmas a parkoló felületének befogadására.
- (2) Lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

17. Telekalakítás általános szabályai

17. §

- (1) Ahol a szabályozási terv javasolt telekhatárt jelöl, ott a javaslatnak megfelelő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha az így létrejövő telek az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet nem éri el.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes területfelhasználású, valamint a gazdasági célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknél lehet.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot.
- (5) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (6) Fekvő telek létesítése esetén a telek közterületre merőlegesen mért mélysége, nem lehet kisebb 30,0 m-nél.

18. §

- (1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, függetlenül az építési övezeti, övezeti paraméterek között meghatározott legkisebb telekterülettől, az alábbi minimális szélességek figyelembe vételével:
 - a) legfeljebb 2 lakó építési övezetbe tartozó telket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4,0 m,
 - b) 2-nél több lakó építési övezetbe tartozó telket, vagy 4db lakásnál több rendeltetési egységet kiszolgáló magánút szélessége legalább 7,0 m,
 - c) 10-nél több lakó építési övezetbe tartozó telek megközelítése esetén legalább 12,0 m.
 - d) 2-nél több gazdasági építési övezetbe tartozó telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12,0 m, a burkolt közlekedési felület szélessége legalább 6,0 m.
- (2) A magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia.
- (3) A 8,0m-12,0m széles magánutakat közforgalom elől el nem zárt magánútként kell működtetni.
- (4) Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.
- (5) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat szegélye a szomszédos telken álló épület homlokzatától min. 1 méterre legyen.
- (6) Minden magánút esetében biztosítandó a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

18. Építés általános szabályai, feltételei

19. §

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

- (2) Új épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (3) Amennyiben a telken vagy szomszédos telken a meglévő épület építési helyen kívül helyezkedik el, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával, a szomszédos telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

20. §

- (1) Az építési hely, a lakó és vegyes építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Az előkert méretét és az épületek utcai homlokzati síkjának elhelyezését a 2-2 szomszédos telken álló főépületek figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni. Amennyiben nincs kialakult előkertméret, vagy ez egyértelműen nem állapítható meg, legalább 5,0 m-t kell biztosítani előkertként. Az új épületek utca felőli homlokzati sík hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési hely határvonalára kerüljön.
 - b) Az oldalkert szélessége:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság, de legalább 4,0 méter,
 - bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet a építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkerti távolságnak legalább 4,0 méternek kell lennie.
 - c) a hátsókert mélysége:
 - ca) a fekvő telkek és a 40 m-es telekmélységet el nem érő telkek esetében a hátsókert mérete legalább 3,0 m,
 - cb) a 40 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület oldalsó homlokzati síkja és a telekhatár között legalább 1,0 m távolságot kell tartani (csúrgótávolság).
- (3) A gazdasági és különleges építési övezetekben az építési hely meghatározásánál
 - a) a szabályozási terven jelölt építési helyet, vagy építési határvonalat, ennek hiányában
 - b) az építési övezet beépítési paramétereiben meghatározott elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó legkisebb méretet, ennek hiányában
 - c) az oldalkert esetében az építési övezetben meghatározott épületmagasság felét, a hátsókert esetében az épületmagasság méretétkell figyelembe venni.
- (4) Az építési telkeken terepszint alatti építés az építési helyen belül történhet.
- (5) A kialakult, beépített tömbben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza. Amennyiben ez az oldalhatár közterület felé esik, nem szükséges előkertet tartani, az épületet a közterület irányába homlokzattal kell kialakítani.
- (6) Az építési övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti értéket nem haladhatja meg.

21. §

- (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 100 m² bruttó alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (3) Lakó és településközpont építési övezetek építési telkének előkertjében – legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el. Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 1,0 méterre helyezhető el.
- (4) Lakó és településközpont építési övezetekben üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (5) Lakó építési övezetben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
 - a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
 - b) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - c) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 méter távolságra.
- (6) Lakó és településközpont építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (7) A szabályozási terven jelölt telken belüli védőfásítás területén épületet elhelyezni nem lehet. A telken belüli védőfásítás területen mező-, település- és műtárgyvédelmi védőfásítás erdősáv telepítendő, 2 méteres sortávolsággal és 0,5-1 méteres csemetetávolsággal.

19. Kerítés, támfal, terepalakítás

22. §

- (1) Az építési övezetek, övezetek eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés magassága:
 - a) lakó, vegyes építési övezetben legfeljebb 2,0 méter,
 - b) különleges és gazdasági építési övezetekben, beépítésre nem szánt különleges övezetekben és mezőgazdasági övezetben található birtokközpont, tanya esetében legfeljebb 3,0 méter lehet.
- (2) A hátsó és oldal kert felőli kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (3) Tömör kerítés eltérő területfelhasználású építési övezetek, övezetek telekhatárain építhető, amennyiben valamelyik tevékenységből származó por- vagy zajterhelés indokoltá teszi annak létesítését.
- (4) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
- (5) Az építési helyen kívül, a telekhatárok menti 3,0 m-es sávban az eredeti terep nem változtatható meg. A 3,0 méteres sávban belül nem létesíthető lehajtó, rámpa, támfal, rézsű. Tereprendezés az építési helyen kívül az előkertben lehetséges, az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

20. Beépítésre szánt építési övezetek

23. §

A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Kertvárosias lakó építési övezet (Lke);
- b) Falusias lakó építési övezet (Lf);
- c) Településközpont vegyes építési övezet (Vt);
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz);
- e) Ipari gazdasági építési övezet (Gip);
- f) Általános gazdasági építési övezet (Gá);
- g) Sportolási célú különleges építési övezet (Ksp);
- h) Turisztikai célú különleges építési övezet (Ktu);
- i) Jelentős zöldfelületű intézményi különleges övezet (Kzi);
- j) Növénytermesztő és erdészeti célú különleges építési övezet (Kne).

21. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)**24. §**

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezet, mely elsősorban laza beépítésű összefüggő, nagy kertes, több önálló rendeletetésű egységet magába foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó;
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, igazgatási, iroda;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) A kertvárosias lakó építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők.
- (5) Kertvárosias lakó építési övezet építési telkein legfeljebb egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (6) A kertvárosias lakó építési övezetben új építési telek kialakítása esetén a legkisebb telekszélesség 20 méter.

25. §

- (1) Az Lke-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	900 m ² ;
b) a beépítési mód:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	25%;
d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	5,0 m;
e) a közműellátás mértéke és módja:	teljes;
f) a zöldfelület legkisebb mértéke:	50%;

- g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- (2) Az Lke-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1200 m²;
 - b) a beépítési mód: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%;
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%;
 - g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%.

22. Falusias lakó építési övezet (Lf)

26. §

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezet, mely elsősorban lakóépületek, illetve ezekhez kapcsolódó mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakó,
 - b) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mező- és erdő gazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb nem zavaró hatású gazdasági-, kisüzemi-, kiserőipari épület, kézműipari építmény),
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) a 800m²-t meghaladó telken:
 - da) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - db) szállás jellegű,
 - dc) igazgatási, iroda,rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Falusias lakó építési övezet építési telkein legfeljebb egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (4) A falusias lakó építési övezetben új építési telek kialakítása esetén a legkisebb telekszélesség 18 m.

27. §

- (1) Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 600 m²;
 - b) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
 - g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
- (2) Az Lf-O/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 800 m²;

- | | |
|---|-------------------|
| b) a beépítési mód: | oldalhatáronálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 40%. |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%. |
- (3) Az Lf-O/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 900 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | oldalhatáronálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | részleges; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 40%, |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%. |

23. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

28. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközponti vegyes építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre és a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakó,
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.
- (5) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. A közintézmények telkén lakó rendeltetés csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (6) Az építési övezetek telkein közhasználatú építmény, vagy óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális rendeltetés létesítése esetén a szükséges parkoló közterületen, vagy más erre alkalmas telken is elhelyezhető a településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel.

29. §

- (1) A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m²;
 - b) a beépítési mód: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%;
 - g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
- (2) A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3 000 m²;
 - b) a beépítési mód: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,0 m;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%;
 - g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.
- (3) A Vt-SZ/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1 000 m²;
 - b) a beépítési mód: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%;
 - g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%.
- (4) A Vt-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 800 m²;
 - b) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%;
 - g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.

24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz)

30. §

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

- c) kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű,
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - e) igazgatási, egyéb iroda,
 - f) közösségi, szórakoztató,
 - g) üzemanyagtöltő állomás,
 - h) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2,0 méter távolságra legyen. A szabályozási terven jelölt helyen, telekhatárok mentén legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani. Az egybefüggő terület legfeljebb 2 helyen, legfeljebb 7 m szélességű ki- és behajtó útfelülettel megszakítható.
- (4) Az építési övezetben, az előkertben legfeljebb 30 m² alapterületű porta épület, gépészetet és telken belüli közművet szolgáló épület.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetben az épületben az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete, technológia által indokolt helyen az épületmagasságtól eltérhet (pl. technológiai tornyok, tartályok).

31. §

- (1) A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 4000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 12,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | részleges; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 20%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%; |
| h) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 25 m, |
| i) az előkert legkisebb mérete: | 10,0 m. |
- (2) A Gksz-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 3 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 15,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 25%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 50%; |
| h) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 30 m; |
| i) az előkert mérete legalább | 15,0 m. |
- (3) A Gksz-SZ/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%; |

- | | |
|---|---------|
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 15,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 25%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%; |
| h) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 30 m, |
| i) az előkert legkisebb mérete: | 10,0 m. |
- (4) A Gksz-SZ/4 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 1500 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 20%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%; |
| h) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 25 m. |

25. Ipari gazdasági építési övezet (Gip)

32. §

- (1) A szabályozási terven Gip jellel jelölt ipari gazdasági építési övezet, mely elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:
 - a) gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) igazgatási, iroda,
 - d) sport,
 - e) naperőmű,
 - f) üzemanyagtöltő,
 rendeltetését is tartalmazhat.
- (3) Az ipari gazdasági építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (5) A gazdasági területek építési telkein belül a telekhatárok mentén többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni. A kötelezően kialakítandó telken belüli többszintes kialakítású zöldfelületi részt a szabályozási tervlap ábrázolja. Az egybefüggő terület legfeljebb 2 helyen, legfeljebb 7 m szélességű ki- és behajtó útfelülettel megszakítható.
- (6) Az ipari gazdasági építési övezetben az épületben az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete, technológia által indokolt helyen az épületmagasságtól eltérhet (pl. technológiai tornyok, tartályok).

33. §

- (1) A Gip-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	2500 m ² ;
b) a beépítési mód:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	40%;

- | | |
|---|---------|
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 12,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 25%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%; |
| h) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 30 m, |
| i) az előkert legkisebb mérete: | 10,0 m. |
- (2) A Gip-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 10 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | részleges; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 25%; |
| g) terepszint alatti építési mértéke: | 30%; |
| h) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 50 m, |
| i) az előkert legkisebb mérete: | 10,0 m. |
- (3) A Gip-SZ/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 10 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 16,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | részleges; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 25%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%; |
| h) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 50 m, |
| i) az előkert legkisebb mérete: | 10,0 m. |

26. Általános gazdasági építési övezet (Gá)

34. §

- (1) A szabályozási terven Gá jellel jelölt általános gazdasági építési övezet, mely elsősorban gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:
- gazdasági tevékenységi célú, gyártó, szerelő,
 - élelmiszeripari,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - igazgatási, iroda
- rendeltetését is tartalmazhat.
- (3) Az általános gazdasági építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Az általános gazdasági építési övezetben az épületben az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete, technológia által indokolt helyen az épületmagasságtól eltérhet (pl. technológiai tornyok, tartályok).

- (5) A Gá-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 2 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | részleges; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 30%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30 %; |
| h) az előkert legkisebb mérete: | 5,0 m. |

27. Sportolási célú különleges építési övezet (Ksp)

35. §

- (1) A szabályozási terven Ksp jellel jelölt építési övezet, amely a nagy zöldfelületet igénylő sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- kizárólag a sport, pihenést, testedzést szolgáló (sportpálya, öltözőépület, szociális rész, irodai rész, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület),
 - a sport rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.
- (4) A Ksp-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 2 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | hiányos; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 40%. |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%. |

28. Turisztikai célú különleges építési övezet (Ktu)

36. §

- (1) A szabályozási terven Ktu jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban turisztikai, szálláshely szolgáltató, vendéglátó célú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- turisztikai, rekreációs;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - szállás jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - egyéb közösségi szórakoztató,
 - sport;
 - lakó

rendelhetést tartalmazhat.

37. §

- (1) A Ktu-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 10 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 15%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 10,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | hiányos; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 40%. |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%. |
- (2) A Ktu-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 3 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 30%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 10,0 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | hiányos; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 40%; |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%. |

29. Jelentős zöldfelületű intézményi célú különleges építési övezet (Kzi)

38. §

- (1) A szabályozási terven Kzi jellel jelölt építési övezet, amely a nagy zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- egészségügyi-, szociális;
 - iroda;
 - hitéleti;
 - sport

rendelhetést is tartalmazhat.

- (3) A Kzi-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 15 000 m ² ; |
| b) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 15%; |
| d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 10,5 m; |
| e) a közműellátás mértéke és módja: | teljes; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 60%. |
| g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%. |

30. Növénytermesztő és erdészeti célú különleges építési övezet (Kne)

39. §

- (1) A szabályozási terven Kne jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban növénytermesztő és erdészeti létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) növénytermesztő és erdészethez kapcsolódó;
 - b) lakó;
 - c) ezt kiszolgáló, kiegészítő gazdasági rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A Kne-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	2 500 m ² ;
b) a beépítési mód:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	20%;
d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	5,0 m;
e) a közműellátás mértéke és módja:	teljes;
f) a zöldfelület legkisebb mértéke:	40%.
g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	30%;
h) a kialakítható telek legkisebb szélessége:	50 m.

31. Beépítésre nem szánt övezetek

40. §

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közúti közlekedési övezet (KÖu);
- b) Kötőpályás közlekedési övezet (KÖk);
- c) Telekigényes közmű övezet (KÖkm);
- d) Közkert övezet (Zkk);
- e) Védelmi erdő övezet (Ev);
- f) Gazdasági erdő övezet (Eg);
- g) Közjóléti erdő övezet (Ek);
- h) Általános mezőgazdasági övezet (Má);
- i) Kertes mezőgazdasági övezet (Mk);
- j) Természetközeli övezet (Tk);
- k) Vízgazdálkodási övezet (V);
- l) Sport és rekreációs különleges övezet (Kbsr);
- m) Temető különleges övezet (Kbte);
- n) Napelem-park különleges övezet (Kbnp).

32. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

41. §

- (1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, kiszolgáló létesítmények, környezetvédelmi létesítmények helyezhetők el.
- (3) A közlekedési övezetek és rendeltetésük:

- a) KÖu-1 jelű gyorsforgalmi út övezete, melynek szabályozási szélessége kialakult. A komplex pihenőhely területén üzemanyagtöltő állomás és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el. Az épületek közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató- és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhatnak. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10%, a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
 - b) KÖu-2 jelű országos mellékút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult,
 - c) KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal által meghatározott.
- (4) A KÖu-2 és KÖu-3 jelű övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 3,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5%.
 - (5) Az utak, az övezeti besorolás által meghatározott igény szint szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, vegyes használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendő ki, újítandók fel.
 - (6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

33. Kötőpályás közlekedési, vasúti övezet (KÖk)

42. §

- (1) A szabályozási terven KÖk jellel jelölt övezetbe a kötőpályás közlekedéshez kapcsolódó vasúti pályák, műszaki létesítmények, technikai berendezések, közlekedési létesítmények, a csapadékvíz elvezető rendszer létesítményei és az épületek telkei tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 5,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%.

34. Telekigényes közmű, hírközlési övezet (KÖkm)

43. §

- (1) A KÖkm jelű övezetben kizárólagosan közműlétesítmények és a közműlétesítményeket kiszolgáló építmények helyezhetők el (vízmű szolgáltató üzemi létesítmény, épület, szennyvíz átemelő, gázfogadó gáznyomás szabályozó, házas trafó, elektromos alállomás, hírközlési létesítmények és kiszolgáló épülete).
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület méretét a mindenkori technológiai igény és a sajátos építményfajták összessége határozza meg.
- (3) Az épületmagasság az övezetben nem értelmezendő, technológiai igény határozza meg.
- (4) Az övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni. Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, a technológiától idegen vegyszer és más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

35. Zöldterület közkerti övezet (Zkk)

44. §

- (1) A szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkerti övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgáló, 1 ha alatti közhasználatú közterületi zöldterület.
- (2) A közkerti övezetben:

- a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, utca-bútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók,
 - b) játszótéri építmények,
 - c) a pihenést, a játékot és a szórakozást szolgáló építmények,
 - d) a terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb építmények, helyezhetők el.
- (3) A Zkk jelű övezetben épület kizárólag a 3000 m² területet elérő telkek esetében helyezhető el. Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, legalább az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének felét a telekhatároktól számítottan beépítetlenül hagyva.
- (4) A Zkk jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
 - b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,5 m;
 - c) a terepszint alatti beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 0,5%.
- (5) A közkert övezet telkeinek legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A közkert övezet parkoló igényét a csatlakozó közlekedési közterületen kell megvalósítani.

36. Védelmi erdő övezet (Ev)

45. §

- (1) A szabályozási terven Ev jellel jelölt védelmi erdő övezet, mely elsősorban a település védett területein található erdő, és egyéb létesítmények (műtárgyak, környezetre jelentős hatás gyakoroló létesítmények) védelmére és a környezeti terhelés csökkentésére szolgáló erdő övezete.
- (2) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

37. Gazdasági erdő övezet (Eg)

46. §

- (1) A szabályozási terven Eg jellel jelölt gazdasági erdő övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállításának és hasznosításának.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, legalább az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének felét a telekhatároktól számítottan beépítetlenül hagyva.
- (5) Az Eg jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
 - b) kialakítható telek legkisebb területe: 2 ha;
 - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
 - d) a terepszint alatti beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 0,5%.

38. Általános mezőgazdasági övezet (Má)

47. §

- (1) A szabályozási terven Má jellel jelölt általános mezőgazdasági övezet, mely terület elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgálnak (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás).
- (2) Az Má jelű övezetben elhelyezhető épület:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - d) birtokközpont telkén szállás jellegű és vendéglátó,
 - e) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakó, rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A mezőgazdasági övezetekben csak lakóépület önállóan nem építhető csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas gazdasági épületekkel együtt. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét, de bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.
- (4) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális bruttó alapterülete 500 m² lehet.
- (6) Az övezetben toronysiló, szárító, valamint ezekhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

48. §

- (1) Birtokközpont az Má-1 és Má-3 jelű övezetben létesíthető a (2) bekezdés figyelembe vételével, amennyiben a birtoktest legalább 100 000 m² (10 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú a beépítettsége legfeljebb 15% lehet, a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség 25%.
- (2) Az Ócsai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területén birtokközpont nem létesíthető.
- (3) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve a szabályozási terven tervezett belterület határtól.
- (5) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

49. §

- (1) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (2) A mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények magassága a technológiai igény függvényében határozandó meg. Az épületben az üzemeltetéshez szükséges technológiai berendezések műszakilag szükséges mérete, technológia által indokolt helyen az épületmagasságtól eltérhet (pl. technológiai tornyok, tartályok, terménymozgató gépek, elhordók).
- (3) Az Má-1 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
 - a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe: 20 000 m²;
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - c) a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 3%.
 - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m.

- (4) Az Má-2 jelű övezet telkei nem építhetők be. Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ága nem változtatható meg.
- (5) Az Má-3 jelű övezet a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
- | | |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe, a már beépített telkek kivételével: | 4000 m ² , |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m; |
| d) a közműellátás mértéke és módja: | hiányos; |
| e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 15%. |
- (6) Az Má-4 jelű övezet a településszerkezeti terven beépítésre szánt fejlesztési területként jelölt, mezőgazdasági művelés alatt álló területek, ahol a távlati fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében a beépítés korlátozott. Az övezetben kizárólag mezőgazdasági hasznosítású építmények helyezhetők el, lakóépület nem építhető. Az övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:
- | | |
|--|-------------------------|
| a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe: | 10 000 m ² ; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 1%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m. |

39. Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

50. §

- (1) A szabályozási terven Mk jellel jelölt kisparcellás kertes mezőgazdasági övezetek, melyek elsősorban kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, gyümölcsstermesztés, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység biztosítására szolgál.
- (2) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető épület:
- | |
|--|
| a) növénytermesztéshez kapcsolódó; |
| b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító; |
| c) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakó, rendeltetést is tartalmazhat. |
- (3) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető.
- (4) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (5) Az Mk jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- | | |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe, a már beépített telkek kivételével: | 2000 m ² , |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| d) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%. |

40. Természetközeli terület övezete (Tk)

51. §

A természetközeli terület övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

41. Vízgazdálkodási övezet (V)

52. §

- (1) A szabályozási terven V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés elemeit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját foglalja magába.
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.
- (3) A vízfolyások és álló vizek mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A vízfolyások és álló vizek fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

42. Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület (Kbsr)**53. §**

- (1) A szabályozási terven Kbsr jellel jelölt övezet, amely a nagy zöldfelületet igénylő, elsősorban lovas turizmushoz és sporthoz, kutyás sporthoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) lótartás, lótenyésztés számára istálló, lovak sport kiképzéséhez kapcsolódó, lovarda,
 - b) ehhez kapcsolódó szálláshely és vendéglátó;
 - c) szociális,
 - d) szolgálati és tulajdonosi lakó;
 - e) sport- és edzőpálya, valamint ezekhez kapcsolódó lelátórendelgetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.
- (4) Energia geotermikus módon, nap és szélenergia felhasználásával is biztosítható. A szennyvizek szikkasztása tilos, a meglévő hálózatra csatlakoztatva, vagy szakszerű, korszerű kistisztító művel kezelendő.
- (6) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (7) Az övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe, a már beépített telkek kivételével: 10 000 m²,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
 - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,0 m;
 - d) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%.

43. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kbte)**54. §**

- (1) A szabályozási terven Kbte jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kbte jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók:
 - a) A kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²,

- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%.
- (3) Ravatalozó, temetőkápolna építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,0 m lehet.

44. Különleges beépítésre nem szánt naperőmű park övezete (Kbnp)

55. §

- (1) A szabályozási terven jelölt Kbnp övezetben a napelem-park erőmű rendeltetéshez kapcsolódó építmények, berendezések, és szociális, központi, karbantartó épület helyezhető el.
- (2) A beépíthetőség mértéke legfeljebb 5%, az épületmagasság felső határa legfeljebb 6,5m lehet, az építmények, berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.

III. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

45. Hatálybalépés

56. §

- (1) Ez a rendelet 2021. év hó ... napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

46. Hatályon kívül helyező rendelkezések

57. §

Hatályát veszti a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2001. (VIII. 08.) önkormányzati rendelet.

k.m.f.

dr. Gál Imre László
polgármester

dr. Göndör Ákos
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Inárcs, 2021.....

dr. Göndör Ákos
jegyző

1. FÜGGELÉK A .../2021. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1. Régészeti terület

(a régészeti területek lehatárolása a 2017-ben készült Örökségvédelmi hatástanulmány alapján)

1.1. Régészeti lelőhelyek:

ssz.	lelőhely neve, elhelyezkedése:	azonosítója:	érintett helyrajzi számok:
1.	Szent György templom	33310	041/24, 041/26, 041/19, 041/21, 041/22, 041/25, 041/23
2.	Rákóczi u. 415/1. hrsz	39452	067, 068, 146/2, 46, 45, 44, 1/2, 1/1, 146/1, 43, 41/2, 41/1, 41/3, 47, 49, 191, 192, 188, 190/2, 147/1, 190/1, 039/23, 039/11
3.	Szőlő telep	59681	137/2
4.	Szent György templom környéke	-	041/3, 041/12, 041/13, 041/14, 041/19, 041/21, 041/22, 041/23, 041/24, 041/25, 049/14, 049/15, 049/16, 049/17, 049/18, 049/19, 049/20, 049/21, 049/22

1.2. Régészeti érdekű terület:

1. A már ismert lelőhelyek közvetlen környéke
2. A község határában régészeti érdekű területnek minősülnek a Csikós-puszta és Alsó-Inárcs puszta (a későbbi Felsőbabádi Állami Gazdaság és Faldina-tanya) környéki szántóterületek is, mivel a középkori Alsó Inárcs – Csikós falu helyét erre a térségre lokalizálhatjuk.

2. Helyi művi értékvédelem:

2.1 Helyi jelentőségű védett érték

(A településképvédelméről szóló 6/2019. (V. 1.) önkormányzati rendelet alapján.)

ssz.	megnevezés:	címe:	hrsz:	védelmi besorolása:
1.	Szűz Mária római katolikus templom	Dózsa György tér	408/1	HÉ-1
2.	Református - Evangélikus templom	Arany János utca 20.	620/1	HÉ-2
3.	Tolnay-kúria (Szociális Otthon) épülete	Dózsa György utca – Kastély utca sarok	329	HÉ-3
4.	Tájház	Bajcsy-Zsilinszky út 92	864	HÉ-4
5.	Feszület	4604. jelű út mentén	38	HA-1
6.	Középkori Szent-György templom romjai és emlékparkja	Dózsa György tér	330	HA-2

2. FÜGGELÉK A .../2021. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM

1. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület):

(az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján)

1.1. HUDI20051 – Turjánvidék kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

2. Országos jelentőségű természeti érték

2.1. Ex lege védett lápterületek:

2.2. Ócsai tájvédelmi körzet országos jelentőségű védett és fokozottan védett természeti területei:

3. Tájértékek:

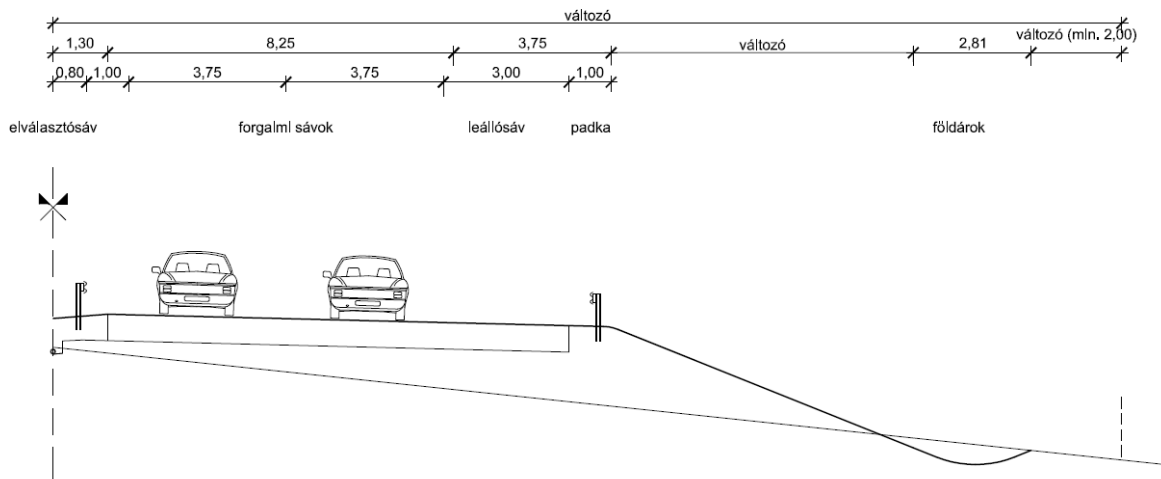
(tajterktar.hu nyilvántartása alapján, nem jóváhagyott tájértékek):

ssz.	megnevezés:	címe:	hpsz:
1.	Tolnay Kúria és kertje	Dózsa György utca utca 2.	329
2.	Sportpálya fái	József utca 1.	330
3.	Levendulás major koros fák	Offner dűlő	0139/36
4.	Pince, présház	Vermes tanya	083/1
5.	Köztéri szobor	Kakucsi út – Széchenyi István út kereszteződés	1137/1
6.	Feszület (Buckai kereszt)	Pótharaszti út	0199/3, 0199/4
7.	Erdei fenyők		0192/4
8.	Csíkosi temetkezési hely	Csík	029
9.	Szent György templom lelőhelye	Sári-sor	041/23

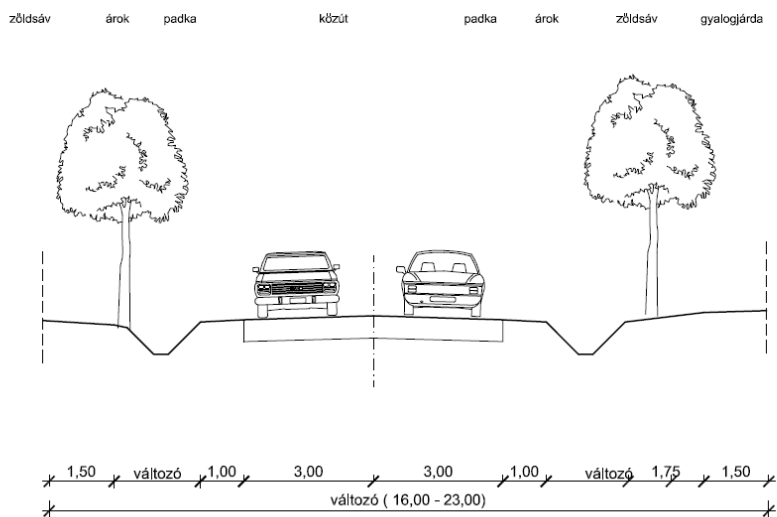
3. FÜGGELÉK A .../2021. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK-1

Inárc
M5 autópálya, főpálya egyenes szakaszon, mindkét oldalon leállósávval



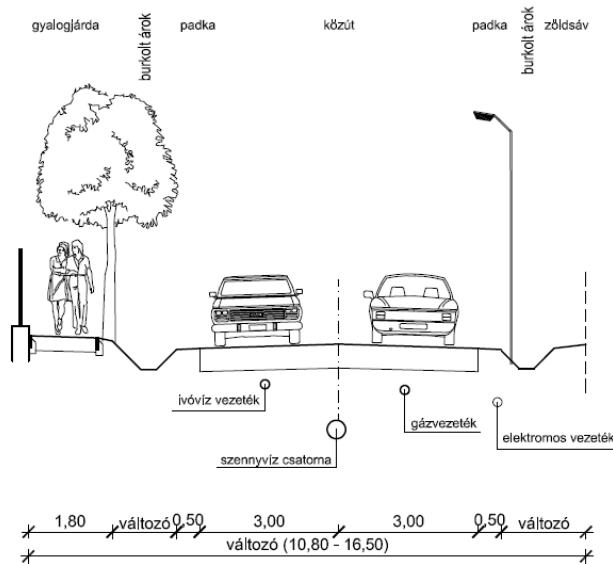
Inárc
Meglévő 4604 j. út külterületen



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK-2

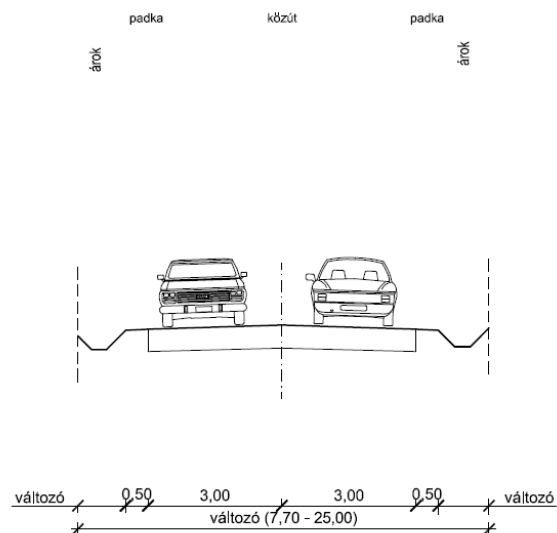
Inárcs

Meglevő 46106 j. út (Kossuth Lajos utca) mintakeresztmetszele belterületen



Inárcs

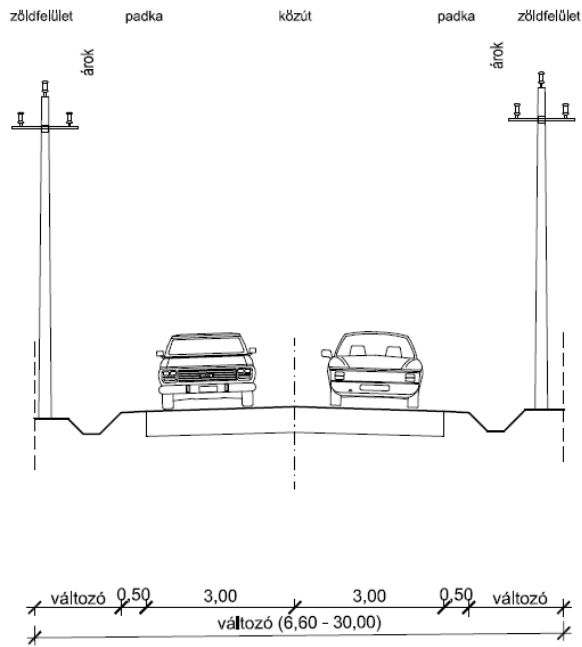
Meglevő 46106 j. út mintakeresztmetszele külterületen



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK-3

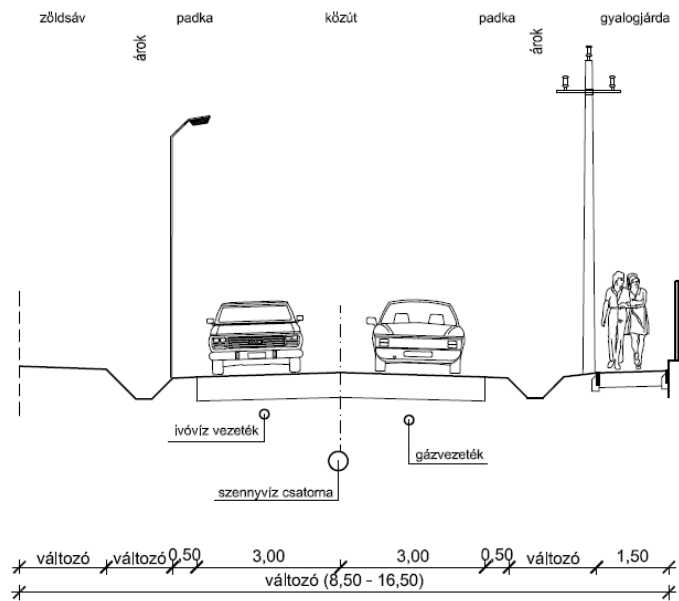
Inárcs

Meglevő 46105 j. út mintakeresztmetszele külsőterületen



Inárcs

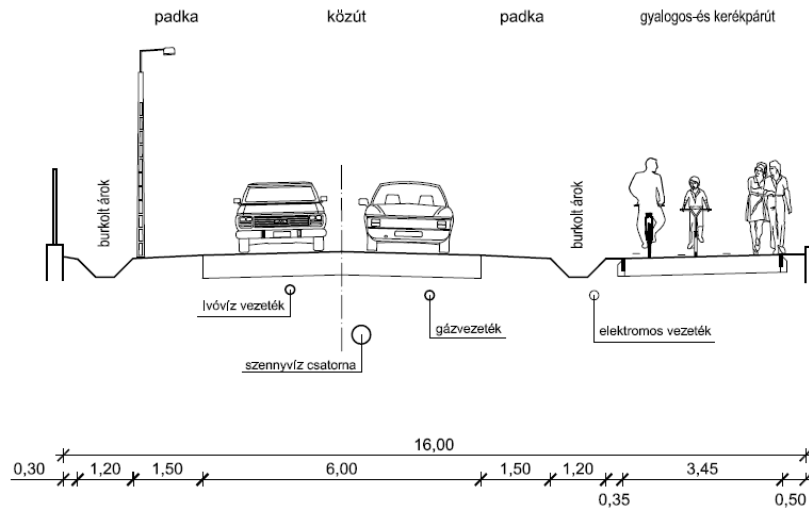
Meglevő 46105 j. út (Pótharaszti út) mintakeresztmetszele belsőterületen



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK-4

Inárcs

Tervzett 16 méter szabályozási szélességű gazdasági-és lakóterületet kiszolgáló út mintakeresztmetsze



Inárcs

Tervzett 8 méter szabályozási szélességű vegyes forgalmú út mintakeresztmetsze

