
Sopronkövesd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

8/2017. (VI.30.) önkormányzati rendelete

Sopronkövesd Helyi Építési Szabályzatáról

Sopronkövesd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Sopronkövesd község közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet mellékletei a következők:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület jellemzően beépítésre nem szánt területei,
 - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – a jellemzően beépítésre szánt területek (központi belterület és a volt majorságok területei).
- (4) A rendelet függelékei:
 - a) 1. függelék: Művi értékvédelem,
 - b) 2. függelék: Táj- és természetvédelem,
 - c) 3. függelék: mintakeresztjelvények.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Építési hely értelmezése*: amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell kezelni az építési hely meghatározásánál.
2. *Fekvő telek*: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek.
3. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület,
4. *Melléképület*: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület.

5. *Kialakítható legkisebb telekterület:* az övezeti, építési övezeti paraméterekben meghatározott méreteknél kisebb telek nem hozható létre kialakult beépítettségű tömbben sem. Meglévő telek mélységében, vagy szélességében akkor osztható meg, ha a létrejövő két új telek területe és szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet és telekszélességet.
6. *Kialakítható legkisebb telekszélesség:* előkertí építési határvonalon mért, kialakítható legkisebb telekszélesség.
7. *Kialakult, beépített tömb:* a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás, vagy a valós állapot szerint.
8. *Telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, nem építési hely; területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.
9. *Terepszint alatti beépítettség:* az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.
10. *Zártorúsodó beépítési karakter:* olyan kialakult épület elhelyezési típus, ahol az épület az oldalhatáron álló építési helyen belül és kívül helyezkedik el, az épület és az oldalsó telekhatár közötti oldalkert legfeljebb 3m, vagy 3m-nél kisebb. Az oldalhatárok és az épület közötti hézag beépítetlen sáv a csurgótávolsággal megegyező.
11. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek
12. *Zöldfelület:* a szilárd vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen telekrész sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3. §

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező alap és másodlagos szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) Meglévő tömbhatár és tervezett szabályozási vonal (mely, egyben közterületi telekhatár),
 - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélesség, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája,
 - c) kötelező megszüntető jel,
 - d) építési övezet, övezet határa és előírásai, az ezekhez tartozó paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni.
 - e) az építési határvonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése,
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű másodlagos szabályozási, tájékoztató, védelmi és korlátozó elemek:
 - a) közigazgatási határ;
 - b) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek) építési telkek, vagy telket érintő korlátozásai,
 - c) művi értékvédelmi elemek (régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, helyi védett építészeti érték),
 - d) Táj- és természetvédelmi elemek (Natura 2000, országos ökológiai hálózat, helyi védett természeti érték, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt másodlagos tájékoztató elemek az alábbiak:
 - a) tervezett belterületi határ,
 - b) javasolt tervezett telekhatár,
 - c) 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.

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4. §

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében, külön önkormányzati határozat alapján. A belterületbe vonáshoz kapcsolódó teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- (2) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokoltá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre, vagy építési övezetre előírt minimális telekméretet betartását, az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetését. A változtatás részeként a tervben meghatározott minimális közterületi szélesség nem csökkenthető.
- (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, övezetbe tartozó építési telken az építési 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. Közterület alakításra vonatkozó előírások

5. §

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:
 - a) hirdető, reklám berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 1 m² felülettel,
 - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
 - c) közmű műtárgyak,
 - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - e) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - f) távbeszélőfülke,
 - g) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
 - h) 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) Közterület alakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában.
- (5) 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, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:
 - a) egyoldali fasor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, valamint egyéb kiszolgáló utakon, a tájra jellemző honos fa- és cserjefajokkal és a belátást nem korlátozó magassággal.
 - b) kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken, a tájra jellemző honos fa- és cserjefajokkal és a belátást nem korlátozó magassággal.
 - c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (6) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül.
 - a) A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.
 - b) Két közterülettel határos átmenő telek esetén, mindkét közterület felé létesíthető 1db kapubehajtó a közterületi telekhatáron.

6. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

6. §

- (1) A lakó és vegyes építési övezetekben az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb 10,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felőli homlokzati hossz tetőformálása sátoztatóval, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.
- (2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfal nem lehet.
- (3) A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton, tetőtérben új erkély, új zárterkély nem létesíthető.
- (4) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása és új létrehozása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (5) A központi belterületen az utcai homlokvonallal, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Két szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonaltól számított 15m-en belül.

7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

- (1) A község területén a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, Natura 2000 terület, Országos ökológiai hálózat területei, ex lege védett elemek és helyi védett természeti értékek érdemelnek különleges védelmet, az ezekre vonatkozó országos előírások - a jelen szabályzat előírásai mellett - betartandók.

- (2) Természeti védelem alatt lévő területen, természetközeli területen és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tényleges használat során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatókörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (3) 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, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területhasználat során egyaránt biztosítani kell. A Füles patak és az egyéb természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyások rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.
- (5) A környezeti értékeknek, a környezeti minőség védelme érdekében – a szomszédos telek meglévő használatával szemben zavaró légszennyező, zajterhelő környezeti hatások ellen, valamint a tájképromboló, településkép romboló területhasználat elleni védelem érdekében a csatlakozó telekhatárok mentén és a közterület felé megnyíló zavaró látványok takarására, továbbá az értékes élőhelyek összekapcsolására – a teleknek legalább a szabályozási terven jelölt részén háromszintes telepítésű zöldfelület kialakítása szükséges.

8. Környezet védelmi előírások

8. §

- (1) A közigazgatási területen légszennyező-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenység nem folytatható.
- (2) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabály alapján környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély köteles létesítmények építési engedélyezése, valamint a védőterületek lehatárolása a környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély előírásainak figyelembe vételével történik.

9. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

9. §

- (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, vagy beépíteni kívánt telken az építési tevékenységet megelőző építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építetők köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt a letermeléssel érintet telken, helyben kell legfelső réteggént elteríteni,

-
- d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó, termőföldet érintő tereprendezéshez, a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
 - (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.
 - (6) 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. Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a szennyezett talaj folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.

10. A vizek védelmének általános előírásai

10. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi és a szakhatóságok engedélyezik.
- (2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (3) 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.
- (4) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervekben kell meghatározni.
- (5) 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.
- (6) Sopronkövesd közigazgatási területének délkeleti részén található „nitrátérzékeny terület”, mely besorolás miatt a területen folytatott tevékenységek a vonatkozó jogszabály szerint végezhetők.

11. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

11. §

- (1) Sopronkövesd 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 létesítmény a település területén nem helyezhető 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.

12. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

12. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, 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. A területhasználat, az építés zajvédelmi megfelelése érdekében, a területhasználó kötelezhető passzív akusztikai védelem kiépítésére, annak alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére.

13. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

13. §

- (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az anyagnyerő-helyek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- (2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, a szabályozási terven kijelölt gazdasági építési övezetben üzemeltethető.

14. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

14. §

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15m-es védőtávolság (25m mély lakóudvar) megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (3) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.
- (4) Közlekedési létesítmények védősávjai:
 - a) Az új M9 autópályát mentén a védőtávolság az engedélyezési és kisajátítási terv meglétét követően jelölendő ki, az országos jogszabály alapján.
 - b) A 84 számú másodrendű főút külterületi szakaszán az úttengelyétől számított 100m-100m.
 - c) Az országos úthálózat részét képező összekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán, az úttengelytől mért 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
 - d) a vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es távolságon belül lakóépület nem helyezhető el.
- (5) Közműlétesítmények védősávjai:
 - a) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszálától mérten a 120 kV távvezeték biztonsági övezete: 13,0-13,0 m, az 1-35 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.
 - b) 1-35kV földkábel és kífeszültségű föld feletti légvezeték esetén 1 m.

- c) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknel 1 m
 - d) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten a nagy-középnomású vezeték esetében 5,0-5,0 m.
- (6) Felszíni vizek természetközeli állapotú part menti védőtávolsága, védőövezetei külterületen:
- a) A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése a környezetvédelmi hatóság vízjogi engedélyének függvényében megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
 - b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a parttól mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó:
 - ba) Az állami tulajdonú kezelésbe tartozó vizek partján 6-6 m,
 - bb) A társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján, belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.

15. Közművekre vonatkozó általános előírások

15. §

- (1) A közműveket közterületen vagy egyéb megoldás hiányában szolgalmi jog bejegyzéssel, ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz – elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, a vízelvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.
- (3) Vállalkozási, gazdasági területéről, lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is, a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.
- (4) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni, csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolatáról, vagy 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek a befogadóba (csapadékcsatorna, közterületi árok, vagy élővízfolyás) csak olaj és homokfogó műtárgyon keresztül vezethetők. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása biztosítható, a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül.
- (5) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (6) Új önálló, 6m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a falusias lakó építési övezetek és a vegyes építési övezetek területén.
- (7) 6m-t el nem érő, vagy azt meghaladó magasságú házi szélkerék a Vt jelű és az Lf jelű építési övezetekben nem állítható fel.

16. Építési övezetek, övezetek közművesítettségi mértéke

16. §

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthető.
- (2) A meglévő belterületen, a fejlesztésre kijelölt a belterülethez közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területeken, ott ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes, különleges sport építési övezetek telkein a teljes közműellátás biztosítandó, ahol az energia ellátás, az ivóvíz,

a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen elsősorban közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági, különleges idegenforgalmi építési övezetekben részleges közművesítettség biztosítandó, ahol a villamos energia, az ivóvíz, a közterületi csapadékvíz-elvezetés elsősorban közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (4) Beépítésre nem szánt területen, különleges mezőgazdasági üzem telkén, különleges beépítésre nem szánt övezetben, valamint az épület elhelyezésére alkalmas kertes mezőgazdasági övezetben hiányos közműellátás biztosítandó: a villamos energia, az ivóvíz, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül. A közműbiztosítás környezetkímélő módon oldandó meg.

17. Telekalakítás általános szabályai

17. §

- (1) A szabályozási vonallal érintett telek esetében kötelező a telekalakítás az ingatlant érintő építéssel egyidejűleg, vagy a rendeltetés váltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig, a tömbre, építési övezetre meghatározott övezeti besorolást kapja.
- (2) 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 legfeljebb -15%-ban térnek el.
- (3) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (4) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (kialakítható legkisebb telekterület, beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókeret mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (5) Telekújraosztást igénylő tömbökben a létrejövő új telkek akkor tekinthetők rendezettnek, ha rendelkeznek telekjogilag megfelelő közterületi szélességű és gépjárművel használható útkapcsolattal, és az építési övezetre meghatározott telekmérettel.
- (6) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes terület-felhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekterületnek és telekszélességnek megfelelően lehet.

18. §

- (1) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (2) Kialakult telekszerkezetű tömbökben oldalsó telekhatárral szomszédos telkek esetén legfeljebb 2db telek vonható össze, a történeti telekszerkezet védelme érdekében.
- (3) A lakó célú fejlesztési területeken a már kialakult, de még be nem épített telkek nem vonhatók össze.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 m-nél, a telek megosztás után kialakuló telek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 14,0 m.
- (5) Telek újraosztás révén kialakuló lakótelek szélessége nem lehet kevesebb, mint 17m.
- (6) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

19. §

- (1) Az építési telkek, telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.
- (2) Magánút céljára az építési övezet illetve övezet előírásainál kisebb területű telek is kialakítható - bármely építési övezetben, övezetben -, ha:
 - a) a szabályozási terv jelöli,
 - b) a gazdasági építési telkeket kiszolgáló magán út legalább 6m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel és a magánút minimális telek szélessége legalább 14m.
 - c) a lakó építési övezetekben legfeljebb 4 építési telket kiszolgálóan legalább 6m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, a már kialakult állapot figyelembe vételével és a meglévő zárványtelkeken, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális szélessége legalább 7m.
 - d) új tanyához vezetően vagy majorságokat kiszolgáló magánút legkisebb telekszélessége 12m.
 - e) Minden magánút esetében biztosítandó a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.
- (3) 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.

18. Építés általános szabályai

20. §

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően már kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
 - a) a 10 m szélességet el nem érő, kialakult, de be nem épített telkek.
 - b) A köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező telek.
 - c) Valamint az a telek, amin az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert).
- (2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel és a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető - végezhető.
- (3)
- (4) Az építési hely, a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
 - a) Az előkert mérete:
 - aa) az országos főút és az országos mellékút mentén az újra épülő lakó célú beépítésnél a szomszédos 3-3 telek épületei által meghatározott építési vonalhoz kell illeszkedni. Ettől csak közösségi, kereskedelmi, intézményi, szolgáltatói rendeltetésnél szabad eltérni, az előkert mérete a közösségi funkció esetén a rendeltetéshez igazodva az utcaszakaszra jellemző előkertméret többszöröse is lehet.
 - ab) Az egyéb kiszolgáló és lakóutak mentén a kötelező előkertet legalább 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell

megállapítani. Amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, valamint az újonnan fejleszteni kívánt területeken legalább 5.0 m-t kell biztosítani a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában.

ac) Új területek beépítése esetén, amennyiben a kialakuló telek nagysága meghaladja az 1500m²-t és a szélessége a 20m-t az előkert mérete legalább 5m és legfeljebb 20m lehet, így az építési vonalnak a két érték között kell lennie.

ad) Saroktelken az új épületet mindkét utcára jellemző előkert méret figyelembe vételével kell elhelyezni.

b) Az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, bővítésnél a telken álló épülethez igazodóan, új főépület építése esetén és nem kialakult tömbök esetén 1,0 m-re kell elhelyezni a beépülő oldalhatáron.

bc) A szomszédos telken álló homlokzatosított épületek közötti távolság nem lehet kevesebb 4m-nél vagy a tényleges épületmagasságnál. Az oldalkert kialakult helyzetben, bővítéssel az oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebbre nem csökkenthető.

bd) Zártorsosodó, hézagosan zártos épület elhelyezésnél: új építés esetén az épületet a csurgótávolság elhagyásával vagy a telekhatáron lehet elhelyezni, és telekhatártól telekhatárig építeni, amennyiben a telekre gépkocsival történő behajtás biztosított (pl.: kapuáthajtó). Ha oldalkert elhagyásával létesül az új épület a szomszédos épületek közötti távolság oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, amennyiben a szomszédos épületek közötti távolság az épületmagassággal megegyezik vagy azt meghaladja nyílászárós homlokzattal alakítható ki.

be) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 20m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet a építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkerti távolságnak legalább 5,0 méternek kell lennie. Kialakult helyzetben az oldalkert mérete, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,0 m-nél kisebb nem lehet.

c) A hátsókert mélysége:

ca) fekvő telek és a 30 m-es telekmélységet el nem érő telek esetén legalább 4,0 m,

cb) az 50 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,

cc) az 50 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,

cd) 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m.

(5) Az építési hely határa a beépítésre nem szánt, de beépíthető telkeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírása másként nem rendelkezik – a telekhatároktól legalább 10-10m.

(6) Épületet építeni lakó és településközponti építési övezetben csak az építési helyen belül lehet. Gazdasági célú építési övezetben, valamint különleges övezetben melléképület, melléképítmény, fedett-nyitott építmény, szin, tároló, gépészeti technológiai építmény, kerékpártároló, porta, közműpótló építési helyen kívül is megvalósítható.

(7) Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

21.§

(1) A kialakulatlan, jellemzően nem beépített tömbben a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, az oldalhatáron álló beépítési módú övezetben az építési hely egyik határvonala a kedvezőtlen északi, északkeleti, északnyugati tájolású oldalsó telekhatár. A választott beépíthető oldalhatár a szomszédos telek építési jogát nem korlátozhatja.

- (2) 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.
- (3) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az épületmagasságba be kell számítani.
- (4) Építési helyen kívül az eredeti terep nem változtatható meg, ettől eltérni kizárólag az előkertben lehetséges, az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából.
- (5) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,5 m lehet.

19. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

22. §

- (1) Intézményi vagy közösségi rendeltetés új zöldfelülete, a településközponti vegyes építési övezetben, valamint zöldterületi övezetekben - a terület-felhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti terv alapján létesítendő.
- (2) Az egyes ingatlanokra a HÉSZ-ben meghatározott minimálisan kialakítandó zöldfelületet - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig meg kell valósítani.
- (3) Ha az építési helyen belüli építkezés miatt szükségessé válik a telken lévő díszfaállomány ritkítása, kivágása, az építkezés miatt kivágott fa pótlandó a kivágott fák törzsátmérőjével megegyező mértékben. A fák pótlásáról a legközelebbi őszi, vagy tavaszi, de egy éven belül, gondoskodni kell, telken belül.
- (4) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú, legalább 2m szélességet elérő területe vehető számításba.
- (5) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járőfelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (6) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének betelepítésénél több szintű növényállományt, 150m²-ként 1db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150m²-ként 40db 1-1,5m magasra növő cserje ültetésével kell megvalósítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

23. §

- (1) A kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig vehető figyelembe.
- (2) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 15%-os területi arányban, legfeljebb 7m szélességgel helyezhető el építmény (pl.: közmű alépítmény, közműpótló) és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (3) 6db gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább 1 db kétszer iskolázott fa ültetésével alakíthatók ki.
- (4) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok, illetve az eredeti növénytársulást képező fajok dísznövényfajtái alkalmazhatók.
- (5) Településközpont vegyes övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

20. Kerítés létesítésére vonatkozó rendelkezések

24. §

- (1) A kerítés kialakításánál az alábbiak a mérvadók a lakóövezetekben:
 - a) legfeljebb 2,5 m magasságig, jellemzően áttört kerítés (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,75 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában az országos utak mentén a szomszédos 3-3 telekhez, egyéb utak mentén a szomszédos 2-2 telekhez kell igazodni az építésnél újjraépítésnél.
 - b) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, felületkezelés nélküli cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
 - c) Saroktelkek telekhatárán csak olyan kerítés építhető, ami a közlekedésbiztonsági belátási háromszög sávjában átlátási korlátozást nem jelent, 80%-ban jól átlátható és a belátást zavaró növénytelepítéssel nem takart.
- (2) A kerítés kialakításánál az alábbiak a mérvadók a településközponti vegyes övezetekben
 - a) Az építési övezetben utcafronton tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint áttört kerítés (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) max. 2,5 m magasságig tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, vagy natúr alumínium lemez, és nyers beton felületű tömör fal nem lehet. A kerítés színezésére a természetes építőanyagok színeivel megegyező színeket lehet használni.
 - b) 12m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a belátási háromszögbe eső szakaszon a kerítéseket 80%-ban, 0,5m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható, sem telken belül, sem közterületen.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

21. Falusias lakó építési övezet (Lf)

25. §

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezetekben elsősorban
 - a) 1db családi ház jellegű lakóépület, telkenként legfeljebb 2 lakással épülhet az egyedi telkeken,
 - b) a szabályozási terv rendelkezése szerint a 1500m²-t elérő és meghaladó egyedi vagy tömbtelken legfeljebb 6 lakásos kistársasházak építhetők,
 - c) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, üvegház, állattartó épület, pince), egyéb nem zavaró hatású gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - e) a 800m²-t meghaladó telken:
 - ea) igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
 - eb) szállás, panzió jellegű, legfeljebb az övezetben megengedett lakásszámmal megegyező önálló egységgel,
 - ec) igazgatási, irodai,rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:
 - a) üzemanyagtöltő állomás,

- b) 6m-nél alacsonyabb és 6m-nél magasabb szerkezetű házi szélkerék sem.
- (3) A falusias lakóterületen az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Telkenként 800m²-nél kisebb telekterületen legfeljebb 2db épületben, 800m²-t elérő és azt meghaladó telekterületen legfeljebb 4 db épületben helyezhetők el.

26. §

- (1) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el a következők figyelembe vételével:
- a) Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre is kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.
- b) Amennyiben a meglévő építési telek beépítettsége meghaladja az övezetre meghatározott határértéket, az épület nem bővíthető, csak az új paraméterek betartásával építhető újjá.
- (2) 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.
- (3) Az építési övezeti előírástól nagyobb épületmagasságú mezőgazdasági és gazdasági célú épület is elhelyezhető legfeljebb 6,5 m épületmagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és a központi belterületen nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges épületmagassággal megegyező.
- (4) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500 m²- 2500 m² közötti terület fél területtel, a 2500 m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (5) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszint alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható telek		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terezsint felett	terezsint alatt			
Lf-O/1	1000	12	O/HZ	20	25	0	60	5,5
Lf-O/2	600	14	O	30	30	i	50	5,0
Lf-O/3	800	16	O/20mSZ	25	30	i, 5,0	55	5,0
Lf-SZ/4	1500	30	SZ	30	30	10	50	7,5
Lf-lkr/5	600	14	lkr	25	0	5,0	50	4,5

i= a kialakult előkerthez igazodás

HZ= kialakult beépítési mód: zárt sorúsodó beépítési karakter

20mSZ= 20m szélesség felett építési helyen belüli szabadon elhelyezett épület

- (7) Az Lf-SZ/4 jelű építési övezetben épületenként legfeljebb két szinten, legfeljebb 6 lakásos kistársasház építhető.
- a) A közterület felől 10m mély, 3szintes beültetésű zöldfelületi előkert alakítandó ki.
- b) A Dózsa György utca északkeleti oldalán a telkek gépjármű kiszolgálása a Fülesí út felől, a hátsókerti telekhatárnál legalább 6m burkolati szélességgel kialakított magánútról történhet.

22. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

27. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközponti vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó és az intézményi rendeltetésre.
- (2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) önálló lakó, egyéb rendeltetéssel vegyes lakó legfeljebb 5 lakással,
 - b) igazgatási, irodai, hitéleti-, oktatási-, egészségügyi, szociális,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport, tanuszoda, sportcsarnok,
 - f) szabadterei rekreáció létesítményei, strand, fürdő, vízkivételi kút
 - g) közhasználatra átadott zöldfelületi rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyagtöltő állomás, zajos technikai sportlétesítmény nem létesíthető.
- (4) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol a szabályozási terv erre lehetőséget ad.

28. §

- (1) Az építési övezetben a beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló. Amennyiben a telkek beépítése ettől eltérő, illetve a telkeket zártorúsodó beépítési karakter jellemzi, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával, a szomszédos telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (2) Az építési övezetben, csak lakócélú telekhasználat esetén, a beépítés mértéke legfeljebb 30% lehet.
- (3) Az építési övezetbe tartozó telkek parkolója a telek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen is megvalósítható.
- (4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (5) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Vt-SZ/1	1000	18	SZ/O	35	35	i	30	8,0
Vt-SZ/2	1500	30	SZ	30	30	Legalább 10	40	8,0
Vt-SZ/3	2000	30	SZ	40	20	7	40	8,0
Vt-O/4	1500	25	O	35	35	legalább 20	30	8,0

i= igazodás a kialakult előkerthez

SZ/O = szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési hely, meglévő beépítésnél igazodás a kialakult állapothoz

- (6) A Vt-SZ/1 jelű övezeten belül a 20 m szélességet el nem érő telkek a tömbre jellemző oldalhatáron álló épület elhelyezéssel is beépíthetők a tömbre jellemző oldalkert megtartásával.

23. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)

29. §

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet elsősorban a környezetre jelentős terhelő hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős terhelő hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2db lakást tartalmazó lakó,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely és a falusi turizmus,
 - igazgatási, egyéb iroda,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális
 - lovarda és falusi turizmushoz tartozó állattartó épületek,
 - üzemanyagtöltő állomás,
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (4) Az építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 5,0 méterre helyezhető el.
- (5) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2,0méter távolságra legyen. Az előkerti és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani.
- (6) A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó, parkoló helyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, tájhonos lombos fa telepítésével kell megoldani a fásítást, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával. A parkoló fásítás a telek zöldfelület minimumába nem számítható be.
- (7) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		Beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gksz-SZ/1	5 000	50	SZ	30	20	i, 10,0	25	10,5
Gksz-SZ/2	1500	30	SZ	35	20	i, 5,0	25	6,0
Gksz-SZ/3	2000	30	SZ	60	30	i/10,0	20	7,5 / iroda funkció 9
Gksz-SZ/4	10000	30	SZ	60	30	i/5,0	20	12,5
Gksz-SZ/5	600	16	SZ	35	0	3	20	6,0

i = kialakult előkerthez igazodás

24. Különleges területek

30. §

- (1) Kid jelű idegenforgalmi területek övezetébe elhelyezhetők:
- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények, állattartó épületek, lóistálló lovarda, kutyaterápiás létesítmények, továbbá a terület fenntartását szolgáló épületek, építmények,
 - kereskedelmi, szállásférőhely-szolgáltató épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szolgálati lakás
 - a terület használatához szükséges fásított parkolók,
 - kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú épület (pl. állattartó épület)
- (2) Az övezetben az új épületek, építmények szabadon álló módon, legalább 5 m-es előkert megtartásával helyezendők el. a már meglévő épületek az eredeti helyükön bővíthetők felújíthatók újraépíthetők.
- (3) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		Beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kid-SZ/1	5 000	30	SZ	10	10	10,0	75	5,5
Kid-SZ/2	2500	20	SZ	10	10	5,0	65	5,5
Kid-SZ/3	3000	30	SZ	30	30	5,0	55	7,5

- (4) A Kid-SZ/3 jelű építési övezetben:
- A szabadtéri medencék, vízfelületek területe 50%-san beszámítható a minimálisan kialakítható zöldfelület mértékébe.
 - Az övezeten belül, a szabadtéri manipulációs területeket, utakat, parkoló felületeket burkolni kell a domborzati adottságok, a vízerózióknak való kitétség miatt. A rendezett terep kialakításához szükséges rézsűk, bevágások növényvel telepítetten alakítandók ki.

31. §

- (1) A Ksp jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:
- övezetében elhelyezhetők:
 - kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. öltözőépület, szertár, edző terem, kisméretű sportcsarnok, szabadtéri rekreációs létesítmények, kereskedelem vendéglátás, gépészet), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
 - sportpálya, szabadtéri medence,
 - terület használatához szükséges fásított parkolók.
 - Az építési övezetben technikai sportok pályája nem létesíthető.
 - Az övezetben az épületek szabadon álló módon, legalább 5m-es előkert megtartásával helyezendők el.
- (2) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési	telekalakítás	építmények elhelyezése	építmények,
---------	---------------	------------------------	-------------

övezet	legkisebb kialakítható		Beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	épületek legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Ksp-SZ/1	2 000	20	SZ	20	30	10,0	45	8,0

32. §

- (1) A Kte jelű temető építési övezete kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmény:
 - a) a humán temetkezés céljait szolgáló épület, építmény (ravatalozó, kápolna, kriptá, sírhely, urnatartó fal, szerszámtároló),
 - b) a terület fenntartását és őrzését szolgáló épület (szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, kőfaragó, szemétygyűjtés kezelés építményei)
- (3) Az övezetben hiányos közművesítettség biztosítandó.
- (4) A terület kiszolgálását biztosító épület épületmagassága legfeljebb 5,0m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10,0m lehet. A legnagyobb beépítettség mértéke 10%.
- (5) A temető telekhatárai mentén, telkén belül védőfásítás létesítendő.
- (6) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		Beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kte-SZ/1	5 000	50	SZ	10	-	5,0	40	5,0/10,0

33. §

- (1) A Kmü jelű mezőgazdasági üzem építési övezete kizárólag új tanyagazdaság épületei, építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető építmény:
 - a) Lakó és idegenforgalmi rendeltetést nem zavaró, védőtávolságot nem igénylő kapacitású állattartó épület,
 - b) a növénytermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági üzemi épületek és építmények,
 - c) önálló lakóépület legfeljebb 2 lakással, a tulajdonos és a személyzet számára, legfeljebb 300m² bruttó alapterülettel,
 - d) kiszolgáló belső utak, parkoló felület
 - e) megújuló energia és környezetkímélő korszerű szakszerű közműpótló műtárgy.
- (3) Az eltérő területhasználatú telekhatárok mentén legalább 15m széles sávban háromszintes növényállomány telepítendő, tartandó meg.

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		Beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kmü-SZ/1	6 000	50	SZ	25	25	10,0	40	7,5

34. §

- (1) A Khu jelű hulladékudvari övezetben elhelyezhetők:
- f) A szelektív hulladékgyűjtéshez és kezeléshez szükséges épületek építmények,
 - g) zöldhulladék komposztálását segítő építmények,
 - h) Fogadás, tárolás telken belüli parkoló felületei és manipulációs vízzáró burkolattal ellátott felületei,
 - i) Eltérő területhasználatokkal közös telekhatárokon legalább 7m szélességben háromszintes növényzet.
- (2) Az építési övezetekben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
	legkisebb kialakítható		Beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Khu-SZ/1	2 000	20	SZ	20	-	7,0	30	7,5

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

25. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

35. §

- (1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet a közlekedési létesítmények és a nyomvonal jellegű közművek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési műszaki létesítmények, közterületi parkolók, csapadékvíz elvezetés létesítménye, járda, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, közvilágítás, környezetvédelmi létesítmények, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmény, utcabútorok helyezendők el, közlekedési zöldfelület, utcafásítás telepítendő.
- (3) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
- a) KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége a kialakult földhivatali nyilvántartási állapot szerint tartandó meg, 16m-40m között.
 - b) KÖu-2 jelű országos mellékút és települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott, 16m-56m között.
 - c) KÖu-3 jelű kiszolgáló, lakóút övezete, a kialakult közterületi szélesség őrzendő meg, a szabályozási terven meghatározott helyeken, az új lakóutak 12m-14m közötti szélességgel alakítandók ki.
 - d) KÖu-4 jelű egyéb közlekedési közterület a vegyes használatú utak övezete, a legkisebb szélessége 7,0m,
 - e) KÖu-5 jelű önálló kerékpár és gyalog út, legalább 3,0 m szélességben.
- (4) Közterületen a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.
- (5) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult településközponti vegyes építési övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a

beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló felületének befogadására.

26. Kötőtpályás közlekedési, vasúti övezet (KÖk)

36.§

- (1) A szabályozási terven KÖk jellel jelölt övezetbe a kötőtpályás közlekedéshez kapcsolódó vasúti pályák, műszaki létesítmények, technikai berendezések, közlekedési létesítmények, a csapadékvíz elvezető rendszer létesítményei, mindezek telkei és az épületek telkei tartoznak, valamint a szintbeni vasúti átjárók és a külön szintű keresztezések műszaki létesítményei az övezet részei.
- (2) A fejlesztések az ingatlan nyilvántartás szerinti telekszélességeken belül valósítandók meg. Amennyiben szükségessé válik az övezethatár megváltoztatása a telek szélesítése miatt, a telekterület 15%-os mértékig kisajátítási terv alapján végrehajtható a szabályozási terv módosítása nélkül is.

27. Telekigényes közmű és hírközlés övezete (KÖkm)

37. §

- (1) A KÖ-km jelű övezetben kizárólagosan közműlétesítmények és a közműlétesítményeket kiszolgáló építmények helyezhetők el (vízmű szolgáltató üzemi létesítmény, épület, szennyvíz átemelő, gázfogadó, gáznyomás szabályozó, házas trafó, elektromos állomás és kiszolgáló épülete, hírközlési létesítmény).
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület méretét a mindenkori technológiai igény és a sajátos építményfajta összessége határozza meg.
- (3) Az épületmagasság és a beépítési mérték az övezetben nem értelmezendő, a 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.

28. Zöldterület közkerti övezete (Zkk)

38. §

- (1) A szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgáló közhasználatú közterületi zöldterület.
- (2) A közkert övezet telkeinek zöldfelületét legalább 70%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (3) A közkert övezetben:
 - a) a pihenést, a játékot és a szórakozást szolgáló építmények,
 - b) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, utca-bútorok, köztárgyak műtárgyak, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók,
 - c) játszótéri építmények,
 - d) horgásztohelyezhetők el.
- (4) A Zkk övezetben a beépítési mérték 0%. Épület nem építhető, az építmények szabadon álló móddal helyezhetők el.
- (5) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.

- (6) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használok testi épségét nem veszélyeztető, a vonatkozó előírásoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú kerti építmények helyezhetők el.

29. Védelmi erdő övezete (Ev)

39. §

- (1) A szabályozási terven Ev jellel jelölt védelmi erdő övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető, elsősorban a település és egyéb létesítmények (műtárgyak, környezetre jelentős hatás gyakorló létesítmények) védelmére és a környezeti terhelés csökkentésére szolgálnak.
- (2) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be. A beépítési mérték 0%. 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.

30. Gazdasági erdő övezete (Eg)

40. §

- (1) A szabályozási terven Eg jellel jelölt gazdasági erdő övezetbe a gazdálkodási céllal hasznosított meglévő és létesíthető erdő telkek tartoznak.
- (2) Az Eg jelű övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal.
- (3) Az övezetben minden engedélyköteles építési munka (erdei épület, olyan kilátó, aminek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 5,0m-t meghaladja), területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet.
- (4) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.

31. Közjóléti erdő övezete (Ek)

41. §

Az erdő rendeltetésének megfelelő épület, építmény (5,0m magasságot meghaladó kilátó, pihenő esőbeálló, erdei tornapálya, oktató pavilon, tanösvény, vadkerítés) legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben.

32. Általános mezőgazdasági övezet (Má-á)

42. §

- (1) A szabályozási terven Má-á jellel jelölt általános mezőgazdasági övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgál (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás). Jellemzően az övezetbe az üzemszerű szántóföldi műveléssel és üzemszerű gyümölcsstermesztéssel hasznosított területek tartoznak.
- (2) Az Má-á jelű övezetekben elhelyezhető építmények:
- j) mezőgazdasági hasznosítású gazdasági célú építmények,
 - k) természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, turisztikai célú hasznosítás építményei,

- l) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.
 - m) közmű és hírközlési létesítmények (pl. adótorony, légkábelek és földalatti közművezetékek).
- (3) Csak lakóépület önállóan nem építhető csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas gazdasági épületekkel együtt. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t, épületmagassága nem haladhatja meg az 6,5 métert.
- (4) A beépíthető telek
- c) legkisebb területe - a már beépített telkek és birtokközpont létesítése kivételével - 10 ha,
 - d) beépítési módja szabadon álló, az épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re, az utak telekhatárától 15,0 m-re kell elhelyezni,
 - e) A legnagyobb beépíthetősége terepszint felett 2,5%, terepszint alatt 0,5%
- (5) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető. Lakóépület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (6) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

43. §

- (1) Birtokközpont az ökológiai hálózattal és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel nem érintett területeken, telekrészekben létesíthető, 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 25% lehet.
- (2) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (3) Birtokközpont létesítése esetén a birtokközpont telke hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

33. Általános mezőgazdasági övezet szélerőművek befogadására (Má-em)

44. §

- (1) Az Má-em jelű övezet a szélkerék-erőművek elhelyezésére szánt általános mezőgazdasági övezet, ahol a szélkerekek biztonságos üzemeltetése érdekében a mezőgazdasági célú épületek építés korlátozott.
- (2) Amennyiben egyéb jogszabályok is lehetővé teszik, szélerőművek létesítményei az alábbiak szerint helyezhetők el:
- a) A szélkerék telepítésére alkalmas telek egészéből csak a műtárgyak által elfoglalt és üzemeltetésükhöz szükséges és használt területet kell művelés alól kivonni. A szélerőművek tornyai számára igénybe vehető terület legfeljebb 2500 m² lehet. A szélkerék erőmű telekterületébe a hozzá vezető út telke nem számít bele.
 - b) A szélerőművek teljes magassága legfeljebb 150 m lehet.
 - c) Országos főutak és mellékutak, közművezetékek, vízfolyások mentén, mezőgazdasági építmények környezetében a szélturbina magasságának megfelelő távolságban (dőléstávolság) szélturbinák nem alakíthatók ki.
 - d) A szélturbinák kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha működésük során a települési környezetvédelem (pl. környezeti zaj elleni védelem), továbbá a természet védelme (pl. madárvédelem), az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradása, továbbá zavaró látványhatások elkerülése biztosítható, melyet környezeti hatástanulmányban kell igazolni.

- e) A mezőgazdasági táblák túlzott felaprózódásának elkerülése érdekében a szélerőműveket feltáró utak lehetőség szerint táblahatáron alakítandók ki. A nem táblahatáron vezetendő utak nyomvonalának kiválasztását meg kell indokolni.
- (3) A szélerőművek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régészeti lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (4) A szélerőművek helykijelölésénél figyelembe kell venni az Antenna Hungária Répcelak-Sopron mikrohullámú hálózatát, továbbá az M9 gyorsforgalmi út tervezett nyomvonalát és az ebből következő korlátozásokat.

34. Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

45.§

- (1) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók),
 - b) idegenforgalmat, falusi turizmust szolgáló vendégház.
- (2) az övezetben a következő épületek nem helyezhetők el:
 - a) lakóépület,
 - b) állattartó épület és az állattartással kapcsolatos építmény.
- (3) Telekösszevonás a szomszédos telkek esetén legfeljebb 50 m kialakuló közterületi telekszélességig engedélyezhető,
- (4) A beépítési mérték az Mk-1 jelű övezetben 0%, az Mk-2 jelű övezetben 10%.
- (5) az épületek elhelyezése a következők figyelembevételével történhet:
 - a) ha a földrészlet szélessége meghaladja a 10 m-t, az épület az északi telekhatárra helyezendő,
 - b) a 10 m-nél keskenyebb telkek esetén az épület ikresen, a közös telekhatárra épülhet,
 - c) az épület az úttengelytől legalább 10 m-re telepíthető,
 - d) a szomszédos telkek beépítésénél az épületek sarkai között mért legkisebb távolság 4 m-nél kisebb nem lehet,
 - e) az épületek épületmagassága legfeljebb 5m lehet,
 - f) a gépkocsi tárolás telken belül oldandó meg, a közterület használatának zavarása nélkül.

35. Vízgazdálkodási övezet (V)

46. §

- (1) A szabályozási terven V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek az alábbiak:
 - a) a vízfolyások (folyóvizek, közcélú nyílt csatornák) és álló viz (tó, tározó) medre és parti sávja,
 - b) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház, törpe vízierőművek telke és építményei.
- (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.
- (3) A vízfolyások és álló vizek mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében. A

vízfolyások és álló vizek fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki, kerítés és egyéb építménytől mentesen.

- (4) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve azt szolgálja,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

36. Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú övezet (Kbsp)

47. §

- (1) A szabályozási terven KbSp jellel jelölt övezet a szabadtéri sportpályák (tenisz, szabadtéri labdapályák, MotoCross) és a nagy zöldfelületet igénylő sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a kizárólag a sport, pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (sportpálya, öltözőépület, szociális rész, irodai rész, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épületrész),
 - a terület használatához szükséges fásított parkolók a telken vagy a közvetlen szomszédos telken.
- (3) Az övezet hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (4) Az övezet legnagyobb megengedhető beépítettsége 3%, a legnagyobb épületmagassága 4,5 méter.
- (5) A telek legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, ez alól a salakos, vagy műfüves sportpálya létesítése a kivétel.

37. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs rendezvényter övezete (Kbre)

48. §

A természetközeli állapot megtartása mellett az övezet rendeltetésének megfelelő épület, építmény (5,0m magasságot meghaladó kilátó, pihenő épület, vizesblokk, esőbeálló, oktató pavilon, tanösvény, utca bútorok, ideiglenes színpad) legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, a terület védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján.

38. Különleges beépítésre nem szánt napelem-park céljára szolgáló övezet (Kbnp)

49. §

- (1) A szabályozási terven Kbnp jellel jelölt övezet a napelem-park működtetéséhez szükséges építmények, épületek, valamint sport célú épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben sport célú épület legfeljebb 10%-os beépítési mértékig, legfeljebb 5,0m-es épületmagassággal építhető.
- (3) Az övezetben a közműellátás mértéke: hiányos közművesítettség.

39. Különleges beépítésre nem szánt szélérőműveket befogadó övezet (Kbem)

50. §

- (1) Az övezetben kizárólag: a szélérőművek és a karbantartásukhoz, működtetésükhöz szükséges építmények helyezhetők el.

-
- (2) Az épületek, építmények szabadon álló módon, legalább 10m-es előkert megtartásával létesíthetők.
 - (3) A széleróművek teljes magassága legfeljebb 150m lehet.

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. Hatálybalépés

51. §

- (1) Ez a rendelet 2017. augusztus 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

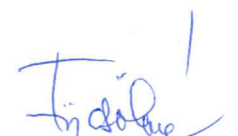
41. Hatályon kívül helyező rendelkezések

52. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 9/2006. (VI. 1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek.



Fülöp Zoltán
polgármester



Fücsökné Torma Livia
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2017. június 30.



Fücsökné Torma Livia
jegyző



Sopronkövesdi Községi Önkormányzati Hivatal *
* 9483 Sopronkövesd, Kossuth L. u. 71. *