



**NAGYRÉDE**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

---

Nagyréde Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének  
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete

**VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

2020. AUGUSZTUS

## ALÁÍRÓLAP

---

**MEGBÍZÓ:** **Nagyréde Nagyközség Önkormányzata**  
3214 Nagyréde, Fő út 4.  
Képviseli: Siposné Fodor Judit polgármester

**TERVEZŐ:** **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
Cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.  
Képviseli: Juhász Sándor ügyvezető

**IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:** **Pintér Ferenc**  
okl. építészmérnök  
településtervezési vezető tervező  
területrendezési tervező  
településrendezési szakértő  
É 01-1719, TT/1 01-1719  
TR 01-1719, SZTT 01-1719



**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:** **Kovács Nóra Beáta**  
okl. településmérnök



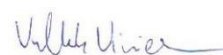
**TÁRSADALOM-GAZDASÁG-  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:** **Surinya Dóra**  
geográfus



**TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELEM:** **Koprda Ildikó**  
okl. táj- és kertépítészmérnök  
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171



**Veklyuk Vivien**  
tájrendező és kertépítő mérnök



## ALTERVEZŐK

---

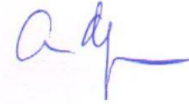
KÖZLEKEDÉS:

**KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.**

**Rhorer Ádám**  
közlekedésmérnök  
Tkö 01-3157



**Orosz Ágnes**  
okl. építő mérnök  
Tkö 01-2615



KÖZMŰVEK:

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

**Hanczár Zsoltné**  
okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök  
TE, TH, TV-01-2418



**Bíró Attila**  
okl. vízépítőmérnök  
TE, TH, TV-01-2456



Csima-Takács Judit, okl. tájépítésmérnök  
Hanczár Gábor, okl. infrastruktúra építőmérnök  
Herczik Eszter, okl. tájépítésmérnök  
Ziman Gergely, okl. településmérnök

RÉGÉSZET:

**Dr. Tankó Károly**  
régész, örökségvédelmi szakértő  
OKM 289-5/2008



Nagyréde Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének  
Nagyréde Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete-tervezete

Nagyréde Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett szomszédos települések, valamint Nagyréde Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2017. (VI. 29.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

# ELSŐ RÉSZ

## Általános előírások

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

##### 1. A rendelet hatálya

###### 1. §

E rendelet hatálya Nagyréde Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki.

##### 2. Értelmező rendelkezések

###### 2. §

(1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezi az:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Belterület Szabályozási terve (M=1:2000)
- c) 3. melléklet: Külterület Szabályozási terve (M=1:4000)
- d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- e) 5. melléklet: Állattartásra szolgáló épületek és trágyatárolók védőtávolságai méterben

###### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapintézmény:** alapfokú állami, önkormányzati feladatot ellátó vagy a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmény.
2. **Állattartó telep:** egy vagy több földrészleten elhelyezkedő, a földfelszínen állandó mesterséges tereptárgyakkal egyértelműen lehatárolt, az állategészségügyi nyilvántartásban egy elnevezés és nyilvántartási szám alatt állattartó helyként vagy tojáskeltetőként megjelölt, állatok tartására, illetve keltetésre szolgáló gazdasági épületek és kiszolgáló létesítmények együttese, ideértve az állattartó létesítményekkel egy technológiai egységben működő körbekerített legelőket és kifutókat, továbbá a trágyatárolásra vagy a méhcsaládok kaptáros elhelyezésére használt területeket.
3. **Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott:
  - a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
  - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
  - c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
  - d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár.
4. **Kézműipari rendeltetés:** olyan ipari vagy üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.

5. **Kialakult állapot:** az önkormányzati rendelet hatályba lépésekor fennálló állapot alapján rögzített építési övezeti, övezeti paraméter, építési hely, amely a kialakult állapot megváltoztatására irányuló építési tevékenység során nem változhat.
6. **Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység:** olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nincs lakosságot zavaró zaj-, rezgés- és bűzterhelése, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött, vagy amelyről környezeti hatásvizsgálati eljárás megállapítja, hogy jelentős környezeti hatása nincs.
7. **Pavilon:** kizárólag külső árusítással üzemeltethető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű ideiglenes - elmozdítható vagy a talajjal legfeljebb oldható kötéssel összeépített, szerelt jellegű - építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában és az épületmagassága a 3,0 métert nem haladja meg.
8. **Saroktelek:** olyan földrészlet, amely legalább két egymással szomszédos oldalán közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik.
9. **Telkek beépítési módja:** az OTÉK-ban „Az építési telkek beépítési módjának meghatározása” címszó alatt meghatározottakkal azonos fogalom.
10. **Üzemszerű állattartás:**
  - a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
  - b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
  - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
  - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
  - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése.

### 3. Belterülethatár módosítás

#### 4. §

- (1) A belterületbe vonható területeket a Településszerkezeti tervvel összhangban a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A belterületbe vonás legalább telektömbre kiterjedően ütemezetten is végrehajtható. Önálló telket belterületbe vonni csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében lehet.
- (3) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előírányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.

<b>II. Fejezet</b> <b>Közterületekre, magánutakra vonatkozó előírások</b>
--

#### 4. Közterületek

##### 5. §

- (1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használható legyen.
- (2) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (3) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (4) Amennyiben az építmény elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
  - a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű használatához szükséges műtárgyak, hidak,
  - b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
  - c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
  - d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
  - e) alkalmi vásárok építményei,
  - f) árusító pavilon a (5) bekezdés figyelembevételével mellett,
  - g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
  - h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
  - i) park és játszótér építményei.
- (5) Pavilon időszakos eseményekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra kiskereskedelmi és vendéglátó egység céljára elhelyezhető.
- (6) Idényjellegű, gyümölcs árusításra szolgáló pavilon közterületen legfeljebb 90 napra helyezhető el.
- (7) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak a vonatkozó jogszabály szerinti közterületalakítási terv alapján lehet.

#### 5. Magánutak

##### 6. §

- (1) Magánút telkének kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.
- (2) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként létesülhet.
- (3) Magánút csak közterülethez csatlakozhat, magánútból nem nyílhat újabb magánút.

- (4) Beépítésre szánt területen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani csak akkor lehet, ha a magánút a közutakra vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (5) Magánúton csak a közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak helyezhetők el.
- (6) Magánutat beépíteni, egynél több telket kiszolgáló esetben a közúttal, közterülettel határos oldalon lezárni nem szabad.
- (7) 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatók ki.
- (8) Az 50 – 150 m közötti hosszúságú magánút (zsákutca) végén:
- a) lakóterületeken legalább 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
  - b) egyéb területeken legalább 15,0 m hosszú nyerges vontató számára útforduló kialakítása szükséges.
- (9) Amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek a rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége:
- a) lakóterületen:
 

aa) 1-4 ingatlan kiszolgálása esetén:	6 m,
ab) 5-8 ingatlan kiszolgálása esetén:	8 m,
ac) 8-10 ingatlan kiszolgálása esetén:	10 m,
ad) 10-nél több ingatlan kiszolgálása esetén:	12 m.
  - b) vegyes területen: 12 m
  - c) gazdasági területen: 16 m.
- (10) Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút közterületté minősíthető.
- (11) Az építési telek magánútról megközelíthetőnek tekinthető az alábbi feltételek teljesülése esetén:
- a) a magánút telkének csapadékvíz elvezetése, vagy adottságok függvényében annak szikkasztása, tárolása, továbbá a térvilágítás megoldott,
  - b) magánúton a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedése biztosított,
  - c) a magánút, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek a tulajdonosok által kialakításra került és azok fenntartásáról intézkedtek,
  - d) ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább közúzalékkal szilárdított földút.
- (12) Gazdasági terület telkeit megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (13) A 10 m telekszélességet meghaladó magánutakon, útszakaszokon fasor, vagy zöldsáv telepítendő.



### III. Fejezet

## A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

### 6. Táj- és természetvédelem

#### 7. §

- (1) Nagyréde Szabályozási Terven jelölt „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület”-e a 3.sz. főút és a Gyöngyösi út menti területeken kívül a település közigazgatási területének egésze.
- (2) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:
  - a) Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó elemei:
    - aa) a Rédei Nagy-patak és mellékágai, a vízfolyást kísérő galérianövényzet,
    - ab) a Nagyrédei horgásztó (víztározó)
    - ac) Kis-tó területe,
    - ad) település Ny-i oldalán, Cseres dűlő alatt található erdősáv.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

### 7. Zöldfelületek általános előírásai

#### 8. §

- (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozóhely (parkoló) hely 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad termőföldterület biztosításával.

### 8. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek

#### 9. §

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávokat a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (2) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakításánál, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák
  - a) a 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcák esetén egyoldali fasort,
  - b) a 12 méter szabályozási szélesség felett kétoldali fasortkell telepíteni.

<b>IV. Fejezet</b> <b>Környezetvédelmi előírások</b>
---

### **9. Általános környezetvédelmi előírások**

#### **10. §**

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) kizárja a környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

### **10. A termőföld védelme**

#### **11. §**

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Termőföld művelés alóli kivonását a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

### **11. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

#### **12. §**

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talajt, hulladéknak minősülő anyagot nem lehet felhasználni.
- (2) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnökbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni.
- (3) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében
  - a) állattartó telepet a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem lehet létesíteni,
  - b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

## **12. Zaj és rezgés elleni védelem**

### **13. §**

- (1) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

## **13. Hulladékkezelés**

### **14. §**

- (1) A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.
- (2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról a vonatkozó hatályos jogszabályokban előírtak szerint kell gondoskodni.

<b>V. Fejezet</b> <b>Sajátos jogintézmények</b>
--

#### **14. Elővásárlási jog**

##### **15. §**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok keretei között önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Nagyréde Nagyközség Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 4. mellékletben meghatározott ingatlanokra.

#### **15. Településrendezési szerződés**

##### **16. §**

A településrendezési szerződésben rögzíteni kell legalább a településrendezési eszközök módosításának finanszírozási módját, valamint a fejlesztési cél megvalósítása érdekében szükségessé váló – egyébként az önkormányzat feladataként jelentkező - költségek, ráfordítások átvállalását, különös tekintettel az alábbiakra:

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító alapintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések

költségviselésének feltételeit.

#### **16. Beültetési kötelezettség**

##### **17. §**

- (1) Beültetési kötelezettséggel jelölt területen a tényleges használatbavételig többszintes növénytelepítést (gyep-, cserje-, lombkoronaszint) kell végezni.
- (2) A beültetési kötelezettséggel jelölt területeket 10 m szélességben egy sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. A fásor egyedeinek tőtávolsága legfeljebb 8 m lehet.

**VI. Fejezet**  
**Közművek előírásai**

**17. Közműellátás és hírközlés általános előírások**

**18. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
  - a) Közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
  - b) Magánút esetén
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
    - bb) a csapadékvizek elvezetését meg kell oldani,
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedés biztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
  - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a
    - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
  - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

## **18. Közművesítés mértékének az előírása**

### **19. §**

- (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
    - aa) a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
    - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - b) a beépítésre nem szánt vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
    - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
    - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
    - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
    - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
  - d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetében a terület közművesítetlen maradhat.

## **19. Vízellátás**

### **20. §**

- (1) Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Jelölt védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőterületként kell kezelni.

## **20. Szennyvízelvezetés**

### **21. §**

- (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt vízminőség védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
  - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ca) ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
    - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) A szennyvízátelövő műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m,

- b) búzzárral ellátva 20 m,
  - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel
- a kijelölt védőtávolságán, hatásterületen belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

## **21. Felszíni vízrendezés, csapadékvízvezetés**

### **22. §**

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulása esetén változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól (középvízi medertől) kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
  - a) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni, amelyből a csapadékvíz csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízz szállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
  - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
  - c) a vízz szállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

## **22. Villamosenergia ellátás**

### **23. §**

- (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni,



amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.:

- a) Nem erdőterületen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre – közvilágítási igény esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást. Erdőterületen, ha a hálózat föld feletti elhelyezése fakivágás nélkül nem megoldható, akkor a hálózatot csak földalatti elhelyezéssel lehet építeni, kizárólag a már kialakított erdészeti úton. Már kialakított erdészeti út hiányában a hálózatépítés csak az erdőterület megkerülésével létesíthető.
- (3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### **23. Földgázellátás**

#### **24. §**

- (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

### **24. Vezetékes elektronikus hírközlés**

#### **25. §**

- (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

### **25. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

#### **26. §**

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi rendelet rögzíti.

<p style="text-align:center"><b>VII. Fejezet</b> <b>Építés általános szabályai</b></p>
--

**26. Telekalakítás**

**27. §**

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett visszamaradó telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
- (3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.
- (4) Beépítésre szánt területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (5) Telekhatártól eltérően kijelölt övezethatár mentén nem kötelező telket alakítani, de az ebben az esetben történő telekalakításkor az érintett övezetekre előírt legkisebb kialakítható telekterület mértékét nem kell betartani. Vegyes övezetű telek esetén az építési övezeti paramétereket és a vonatkozó egyéb előírásokat a telken belül övezetenként külön-külön kell figyelembe venni.
- (6) Telekalakítás által vegyes övezetű telek nem hozható létre.

**27. Járművek elhelyezése**

**28. §**

- (1) A településközponti vegyes területen közintézmények az előírt parkolási igény - a meglévő épület bővítése vagy rendeltetésmódosítás esetén - a telektől mért 500 m távolságon belül lévő más telken/közterületen is biztosítható. a használati jogosultság megfelelő igazolásával (tulajdoni lap, bérleti szerződés) és a parkolásra igénybe vett telek parkoló igényének figyelembevételével.
- (2) A Különleges mintagazdaság övezetében az előírt parkolási igény a telektől mért 500 m távolságon belül lévő más telken/közterületen is biztosítható a használati jogosultság megfelelő igazolásával (tulajdoni lap, bérleti szerződés) és a parkolásra igénybe vett telek parkoló igényének figyelembevételével.

## 28. Általános beépítési előírások

### 29. §

- (1) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (2) A közhasználatú intézményeket úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetők legyenek.
- (3) Építési helyen kívül - melléképítmény és műtárgy kivételével - építmény nem helyezhető el, Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (4) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.
- (5) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések, ill. bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű rézsűk alakíthatók ki.
- (6) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.
- (7) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében az alábbiak szerint módosítható:
  - a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,
  - b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.
- (8) Természetes terepfelszín megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.
- (9) Tetőtér csak egy szintben építhető be.
- (10) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízelvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó mederkarbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és nem zárható le.
- (11) Eltérő építési övezeti vagy eltérő egyéb általános előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában
  - a) az előkert mérete: 5 méter, kivéve
    - aa) kialakult beépítés esetén, ahol a mérete a kialakult állapot szerinti,
    - ab) oldalhatáron álló beépítés esetén, ahol a mérete 0 m,
  - b) a hátsókert mérete: 6 méter, kivéve
    - ba) ahol a szabályozási terv építési határvonalat jelöl. (A jelölt építési határvonal és az utcai telekhatár távolsága 40 méter.)
- (12) Az oldalkert legkisebb szélessége – eltérő építési övezeti vagy eltérő egyéb általános előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában - nem lehet kisebb:
  - a) szabadon álló beépítési mód esetén

- aa) az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél,
  - ab) az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél,
  - ac) 3,0 m-nél,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén
    - ba) az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékénél
    - bb) az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság mértékénél
    - bc) 4,0 m-nél
- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
- a) beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,
  - b) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
  - c) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet,
  - d) újonnan beépítésre kerülő telektömbben a kedvező tájolás felé (déli, nyugati oldalon) kell kialakítani az oldalkertet,
  - e) az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legfeljebb 1 m távolságra kell elhelyezni.

**MÁSODIK RÉSZ**  
**Részletes építési övezeti, övezeti előírások**

**VIII. Fejezet**  
**Beépítésre szánt területek**

**29. Beépítésre szánt területek építési övezetei**

**30. §**

- (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
- a) lakóterületek esetében
    - aa) kertvárosias lakóterület építési övezetei Lke,
    - ab) falusias lakóterület építési övezetei Lf,
  - b) vegyes területek esetében
    - ba) településközpont vegyes terület építési övezetei Vt,
  - c) gazdasági területek esetében
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei Gksz,
    - cb) ipari területek építési övezetei Gip,
  - d) különleges beépítésre szánt területek esetében
    - da) egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület K-Eü,
    - db) farmgazdálkodási terület K-Fg,
    - dc) pincék területe K-Pi,
    - dd) nagyterjedésű sportolási célú terület K-Sp,
    - de) temető területe K-T.

**30. Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai**

**31. §**

- (1) Lakóterületek építési övezeteiben eltérő építési övezeti előírás hiányában
- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
  - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
  - d) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
  - e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
- céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (2) Lakóterületek építési övezeteiben telepengedély alapján gyakorolható tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető. Telep létesítésének bejelentéséhez

kötött gazdasági tevékenység céljára területhasználat a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető lakóépülettel egy tömegben.

- (3) Az (1) és (2) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (4) A kialakítható legkisebb teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítés legnagyobb mértékének számításakor nem vehető figyelembe.
- (5) Saroktelken oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyen belül az építmény szabadon állóan is elhelyezhető 18 m-nél szélesebb telek esetén.
- (6) Saroktelken oldalhatáron álló beépítési mód esetén melléképület 3,5 m építmény magasság betartása mellett tűzfalasan illeszthető a szomszéd telkek mellék építményeire.
- (7) Az utcai építési vonaltól mért 15,0 m túl az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

### **31. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai (Lke)**

#### **32. §**

- (1) Az építési övezet legfeljebb 4 önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - csak 1 db.
- (3) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - elhelyezhető épület
  - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
  - a) legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - b) legfeljebb 4 vendégszoba számú szállás jellegű;
  - c) kulturális; sport
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociálisrendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladék tartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) jégverem, zöldségverem,
  - g) üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de telkenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületen állat ól, állatkifutó, amennyiben a telken lakórendeltetés is van,
  - h) saját házi szükségletre szolgáló komposztáló.

- (5) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

### **32. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lke)**

#### **33. §**

- (1) Az **Lke-2** jelű építési övezet területén telkenként elhelyezhető lakások vagy önálló rendeltetési egységek száma annyi, hogy minden lakásra vagy önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás vagy önálló rendeltetési egység létesíthető.

### **33. Falusias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai (Lf)**

#### **34. §**

- (1) Az építési övezet legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - csak 1 db.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület
- legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
  - legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá a kézműipari tevékenység kereteit meg nem haladó szolgáltató;
  - legfeljebb 2 vendégszoba számú szállás jellegű;
  - kulturális;
  - igazgatási, iroda; sport
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladékartály-tároló,
  - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de telkenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületen állat ól, állatkifutó, amennyiben a telken lakórendeltetés is van,
  - saját házi szükségletre szolgáló trágyatároló, komposztáló.
- (5) A falusias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- Lf-1 szalagtelkes, oldalhatáron álló beépítésű, ill. beépíthető övezet;
  - Lf-2 kertes, oldalhatáron álló beépítésű, ill. beépíthető övezet;
  - Lf-3 nagykertes, oldalhatáron álló beépítésű, ill. beépíthető övezet.

- (6) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

### **34. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai (Vt)**

#### **35. §**

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) lakó;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
  - d) szállás jellegű;
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - g) sportlétesítmény (legfeljebb 1 ha nagyságig)
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény
  - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben
- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
  - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
  - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyag-töltő és járműmosó tevékenység
- nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.



- (7) A településközpont vegyes területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) Vt-1 jellemzően kisebb telkes, lakó funkcióval vegyes beépítésű ill. beépíthető övezet;
  - b) Vt-2 jellemzően alapfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes övezet;
  - c) Vt-3 a védettséget igénylő intézmények övezete;
  - d) Vt-4 az egyedi funkció elhelyezésére szolgáló övezet.

### **35. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai (Vt)**

#### **36. §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) A **Vt-1** és **Vt-2** építési övezetekben az előkert a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában az érintett utcaszakaszon kialakult jellemző állapot szerinti, egyéb esetekben 5 m, az oldalkert: 4 m, a hátsókert: 6 m; az oldalkert védett épületek esetén a kialakult állapot. 20 méternél kisebb átlagos telekmélység esetén a hátsókert 3 m.
- (3) Az oldalkert védett épületek esetén a kialakult állapot.
- (4) A **Vt-3** jelű építési övezetben
  - a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
  - b) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység nem végezhető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység pedig a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető.
- (5) A **Vt-4** jelű övezetben kizárólag kulturális, szabadidős, hitéleti, szállás, valamint ezen funkciókat, vagy a Fáy kastély funkcióját kiegészítő, illetve kiszolgáló szolgáltatási, vendéglátási rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el a szabályozási terven lehatárolt építési helyen belül.

### **36. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek általános előírásai (Gksz)**

#### **37. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően 12,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
  - a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 db lakás;
  - c) iroda;
  - d) sport;

- e) üzemanyagöltő és járműmosó tevékenység célját szolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Lakóterület vagy intézményterület telkével közvetlenül határos telken újonnan:
- a) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
  - b) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagöltő és járműmosó tevékenység
- céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

### **37. Ipari területek építési övezeteinek általános előírásai (Gip)**

#### **38. §**

- (1) Az ipari terület olyan a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás létesíthető.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.

### 38. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai (K)

#### 39. §

- (1) A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
- |   |       |
|---|-------|
| a) egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület | K-Eü, |
| b) farmgazdálkodási terület                           | K-Fg, |
| c) Pincék területe                                    | K-Pi, |
| d) nagyterjedésű sportolási célú terület              | K-Sp, |
| e) temető területe                                    | K-T,  |
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 39. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek egyedi előírásai

#### 40. §

- (4) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (5) A **K-Eü** jelű építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- szállás jellegű,
  - igazgatási, iroda,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális és
  - sport.
- (6) A **K-Fg** jelű építési övezetben elhelyezhetők:
- állattartó épület,
  - a fő rendeltetéshez kapcsolódó műhely, bemutatóterem és legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű üzlet,
  - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 db lakás.
- (7) A **K-Fg** jelű övezetben a 39. § (3) bekezdésében foglaltakon kívül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - üzemszerű állattartás mértékét meg nem haladó, de telkenként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületen állat ól, állatkifutó, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

- (8) A **K-Pi** jelű építési övezetben kereskedelem, szállás és lakó rendeltetés kivételével kizárólag boros pince használathoz köthető és annak a rendeltetését szolgáló építmények helyezhetők el.
- (9) A **K-Sp** jelű építési övezetben nagyterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek tartoznak. Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a) sportépítmények,
  - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
  - c) szálláshely-szolgáltató építmények,
  - d) a sportterületet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
  - e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
  - f) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.
- (10) A **K-T** jelű építési övezetben a temetkezés célját szolgáló
- a) egyházi és világi kegyeleti építmények,
  - b) a temetkezés építményei,
  - c) a funkciót kiszolgáló egyéb építmények,
  - d) virág- és egyéb temetkezési kegyeleti kellékek árusításához, bemutatásához szükséges építmények
- helyezhetők el.

<b>IX. Fejezet</b> <b>Beépítésre nem szánt területek</b>
---

**40. Beépítésre nem szánt területek övezetei**

**41. §**

A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:

- |   |         |
|---|---------|
| a) közlekedési területek esetében                     |         |
| aa) közúti közlekedési területek övezetei             | KÖu,    |
| b) zöldterületek esetében                             |         |
| ba) közkert övezete                                   | Zkk,    |
| bb) közpark övezete                                   | Zkp,    |
| c) erdőterületek esetében                             |         |
| ca) védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetei       | Ev,     |
| cb) gazdasági rendeltetésű erdőterületek övezetei     | Eg,     |
| cc) közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezetei     | Ek,     |
| d) mezőgazdasági területek esetében                   |         |
| da) általános mezőgazdasági területek övezetei        | Má,     |
| db) korlátozott mezőgazdasági területek övezetei      | Mko,    |
| dc) szőlőművelésű mezőgazdasági területek övezetei    | Mk-sz,  |
| e) vízgazdálkodási területek övezetei esetében        |         |
| ea) vízfolyások, tavak területe                       | V,      |
| f) különleges beépítésre nem szánt területek esetében |         |
| fa) mintagazdaság területe                            | Kb-M,   |
| fb) lovassport terület övezete                        | Kb-Ls,  |
| fc) rekreációs célú terület övezete                   | Kb-Rek, |

**41. Közlekedési területek övezeteinek előírásai**

**42. §**

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az építési (szabályozási) szélességen belül elsődlegesen közlekedési építmények, a közlekedést kiszolgáló építmények, a közművek és a hírközlés építményei, valamint környezetvédelmi építmények helyezhetők el és zöldfelületek alakíthatók ki.
- (3) Országos főutak védőtávolsága az út külterületi szakaszának tengelyétől mért 100-100 méter. Épület az út tengelyétől 50-50 m, kerítés és egyéb építmény, továbbá fásítás 30-30 m távolságon belül nem létesíthető.
- (4) Országos mellékutak védőtávolsága az út külterületi szakaszának tengelyétől mért 50-50 méter. Épület az út tengelyétől 30-30 m, kerítés és egyéb építmény, továbbá fásítás 20-20 m távolságon belül nem létesíthető.
- (5) A település közútjainak övezeti besorolása és tervezési osztályba sorolása:

- |  |                     |           |
|--|---------------------|-----------|
| a) <b>Köu-1</b> jelű övezet – országos főút              |                     |           |
| 3. sz. főút  | K.III.A             |           |
| 312 j. főút  | K.IV.A.             |           |
| b) <b>Köu-2</b> jelű övezet – országos mellékút          |                     |           |
| 24139 jelű bekötő út                                     | külterületi szakasz | K.V.A     |
|  | belterületi szakasz | B.IV.c.B. |
| c) <b>Köu-3</b> jelű övezet – települési gyűjtő utak     |                     |           |
|  | külterületi szakasz | K.VI.     |
|  | belterületi szakasz | B.V.c.B.  |
| d) <b>Köu-4</b> jelű övezet – települési kiszolgáló utak |                     |           |
| mezőgazdasági utak                                       |                     |           |
|  | külterületi szakasz | K.VI.     |
|  | belterületi szakasz | B.VI.d.B. |
- (6) Az védőtávolság értéke országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 100 – 100 m országos, mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50-50 méter.
- (7) A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélessége lakóterületen legalább 12,0 méter, gazdasági területen legalább 16,0 méter.
- (8) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (9) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

## 42. Zöldterületek övezeteinek általános előírásai

### 43. §

- (1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.
- (2) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbiak:
- a) Zkp-1 jelű központi közpark övezete,
  - b) Zkp-2 jelű új kialakítású közparkok övezete,
  - c) Zkk-1 jelű patakmenti közkertek övezete,
  - d) Zkk-2 jelű közkertek övezete.
- (3) A zöldterületek övezetében az értékes faállomány megtartandó.
- (4) A zöldterületek övezeteiben kerítés kizárólag a játszókert, fitnesspark, tornapálya, lehatárolására létesíthető. A sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.
- (5) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

### 43. Zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai

#### 44. §

- (1) A **Zkp** jelű közpark övezetbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett, nagy kiterjedésű, elsősorban a pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (2) A **Zkk** jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett, kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenés, díszkerti, játszótéri, rekreációs-turisztikai rendeltetést szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (3) A **Zkp-1** jelű közpark övezeten belül elhelyezhetők:
  - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű),
  - b) a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú építmények.
- (4) A **Zkp-2** jelű közpark övezeten belül elhelyezhetők:
  - a) a rekreációhoz és közparki sporthoz kapcsolódó, testedzést szolgáló építmények (játszótér, futópálya, sportpálya, felnőtt fitness- és tornapálya),
  - b) a dísz és pihenőkert funkciót szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű),
  - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények,
  - d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (5) A **Zkk-1** jelű közkert övezeten belül elhelyezhetők:
  - a) a turizmust és rekreációt kiszolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, tanösvény, pihenőhely, pavilon, fahíd, információs tábla).
- (6) A **Zkk-2** jelű közkert övezeten belül elhelyezhetők:
  - a) a szabadtéri rekreációhoz, testedzéshez kapcsolódó építmények (játszótér, fitnesspark, sportpálya),
  - b) a dísz és pihenőkert funkcióhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű),
  - c) a terület fenntartásához szükséges építmények.

### 44. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

#### 45. §

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,
  - b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
  - c) Ek jelű közjóléti erdő övezet.
- (2) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 1,8 méter magas, kerítés (vadháló) építhető.
- (3) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.

## **45. Védelmi rendeltetésű erdőterületek egyedi előírásai (Ev)**

### **46. §**

- (1) Az Ev jelű övezetbe a település táji- és ökológiai szempontból érzékeny, természet- és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ev jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a védelmi funkció betöltése érdekében az erdei kilátó és magasles kivételével épületek nem helyezhetők el.

## **46. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek egyedi előírásai (Eg)**

### **47. §**

- (1) Az Eg jelű övezetbe sorolt területekhez az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) A gazdasági erdő rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá kilátó helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

## **47. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek egyedi előírásai (Ek)**

### **48. §**

- (1) Az Ek jelű övezetekbe a település szabadidő eltöltésére alkalmas rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az Ek jelű övezetekben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:
  - a) turisztika építményei, (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
  - b) szabadidő-eltöltés, pihenés, testedzés építményei, (játshely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
  - c) erdei kilátó,
  - d) a közjóléti rendeltetést kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (3) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.



## 48. Mezőgazdasági területek övezetinek általános előírásai

### 49. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.
- (2) A mezőgazdasági területek övezeteihez az alábbi övezetek tartoznak:
  - a) Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete,
  - b) Má-2 jelű gyümölcsösök általános mezőgazdasági területi övezete,
  - c) Mko-1 jelű tájvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezete,
  - d) Mko-2 jelű településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezete,
  - e) Mk-Sz jelű szőlőművelésű mezőgazdasági területek övezete.
- (3) eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókerítésként mértéke 10-10-10 méter.
- (4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.
- (5) eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető
  - a) kivett művelési ágban,
  - b) birtokközpont területén,
  - c) terményvédelmi indokból gyümölcs művelési ágban,
  - d) továbbá állattartás érdekében.
- (6) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 1. számú melléklet 9. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## 49. Általános mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Má)

### 50. §

- (1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb szántóföldi mezőgazdasági termesztés, az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (2) Az Má-2 jelű övezetbe tartoznak a település gyümölcsültetvények számára szolgáló általános mezőgazdasági területei.
- (3) Az Má-1 jelű övezetben elhelyezhetők:
  - a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása, mezőgazdasági hasznosítás céljára szolgáló építmények,
  - b) állattartáshoz és állattenyésztéshez és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények,
  - c) 100 000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti ingatlanon lakóépület.
- (4) Az Má-2 jelű övezetben elhelyezhetők:

- a) gyümölcsstermesztéshez, szőlőműveléshez és kertgazdálkodáshoz kötődő és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása-, tárolása céljára szolgáló építmények,
  - b) 50 000m<sup>2</sup> területnagyság feletti ingatlanon lakóépület.
- (5) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület elhelyezésének további feltétele:
- a) a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakás
  - b) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte,
  - c) a lakóépület által elfoglalt terület a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.
- (6) Az Má-2 jelű övezetben nem helyezhetők el:
- a) állattartó épület,
  - b) szőlő, gyümölcsművelés ágú telken fóliasátor.
- (7) Az 1. melléklet 10. pontjában foglalt paraméterek teljesülése esetén Má-1 és Má-2 övezetekben birtokközpont létesíthető, amennyiben az ahhoz tartozó birtoktest legalább 67 %-a a település közigazgatási területén helyezkedik el.
- (8) Birtokközpont telkén a (3) bekezdés építményei helyezhetőek el, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség legfeljebb 15 %-át veheti igénybe. Lakóépület alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t, épületmagassága az 5,0 métert nem haladhatja meg.
- (9) A birtokközpont telkén új építmények a belterület határtól 500 m-en belül nem helyezhetőek el.
- (10) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetőek el:
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
  - b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

## **50. Korlátos mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Mko)**

### **51. §**

- (1) Az Mko-1 jelű korlátos mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az Mko-2 jelű övezet a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területei.
- (3) Az Mko-1 jelű övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), és a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetőek el.
- (4) Az Mko-2 jelű övezetben a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények, fóliasátor helyezhetőek el.
- (5) Az Mko-2 jelű övezetben állattartáshoz kapcsolódó építmények ideiglenesen sem helyezhetőek el.
- (6) A korlátos mezőgazdasági terület övezeteiben nem létesíthető:
  - a) birtokközpont illetve kiegészítő központ,

- b) huzamos tartózkodásra szolgáló építmény, lakóépület.
- (7) Az övezetekben kizárólag állattartás érdekében legfeljebb 1,6 méter magas kerítés, karám létesíthető.

## **51. Szőlőművelésű mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Mk-sz)**

### **52. §**

- (1) Az Mk-Sz jelű övezetbe tartoznak a település gyümölcsültetvények számára szolgáló kertés mezőgazdasági területei.
- (2) Az Mk-Sz jelű övezetben elhelyezhetők:
- a) 1500 m<sup>2</sup> területnagyság feletti ingatlanon szőlőműveléshez és bortároláshoz kötődő földbevált pince,
  - b) A 3 000-10 000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken telkenként egy a szőlőműveléshez és gyümölcsstermesztéshez kötődő feldolgozás, és tárolás rendeltetés céljára szolgáló legfeljebb bruttó 60m<sup>2</sup> területű építmény, vagy földbevált pince,
  - c) Az 10 000 m<sup>2</sup> területnagyságot meghaladó telken a szőlőműveléshez, gyümölcsstermesztéshez, és kertgazdálkodáshoz kötődő, és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, borászati turisztikai rendeltetést szolgáló legfeljebb bruttó 1000m<sup>2</sup> területű építmény.
- (3) Az Mk-Sz jelű övezetben nem helyezhetők el:
- a) lakóépület
  - b) állattartó épület,
  - c) napelempark,
  - d) szőlő művelési ágú telken fóliasátor.
- (4) Az övezetben az előkert és oldalkert mérete min. 5 m, a hátsókert mérete: min. 10 m,
- (5) Az 1. melléklet 10. pontjában foglalt paraméterek teljesülése esetén Mk-Sz övezetben szántó művelési ágú ingatlanon birtokközpont létesíthető, amennyiben az ahhoz tartozó birtoktest legalább 67 %-a a település közigazgatási területén helyezkedik el.
- (6) Birtokközpont telkén a (2) bekezdés építményei helyezhetőek el, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség legfeljebb 15 %-át veheti igénybe. Lakóépület alapterülete a 400 m<sup>2</sup>-t, épületmagassága az 5,0 métert nem haladhatja meg.

## **52. Vízgazdálkodási területek övezeteinek általános előírásai (V)**

### **53. §**

A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezete,
- b) V-2 jelű állóvizek területének övezete,
- c) V-3 jelű vízmű, víztározók területének övezete.

## **53. Vízgazdálkodási területek övezeteinek egyedi előírásai (V)**

### **54. §**

- (1) V-1 jelű folyóvizek és árkok területének övezetébe tartoznak:
  - a) Nagyrédei-patak és mellékvízfolyásai medre és part sávja,
  - b) közcélú nyílt csatornák, árkok medre és parti sávja.
- (2) V-2 jelű állóvizek és tavak övezetébe tartozik az állóvizek, horgásztavak medre és parti sávja a töltésekkel.
- (3) V-3 jelű vízművek, víztározók területének övezetébe tartoznak a település felszíni vízvezetésének megoldására létesített zöldtározók és a vízgazdálkodási üzemi területek.
- (4) A V-1, V-2 jelű övezetekben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely).
- (5) A V-2 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá a természeti értékek védelme mellett a horgászat és a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló építmények (közösségi használatú épített vízi állás, csónakkikötő, horgásztég).
- (6) A V-3 jelű övezetben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, vízkár-elhárítási létesítmények, felszíni csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos műtárgyak, a terület működését, karbantartását biztosító létesítmények helyezhetők el.

#### **54. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek általános előírásai (Kb)**

##### **55. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területekhez az alábbi övezetek tartoznak:
  - a) Kb-Rek jelű rekreációs terület,
  - b) Kb-Ls jelű lovassport terület,
  - c) Kb-M jelű mintagazdaság területe.
- (2) Az övezetek területén lévő értékes faállomány megtartandó.

#### **55. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek egyedi előírásai**

##### **56. §**

- (1) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 1. számú melléklet 11. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.
- (2) A Kb-Rek övezetben a táji és tájképvédelmi értékek megóvása mellett elhelyezhető rekreációs célú építmények:
  - a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tanösvény, játszótér, tornapálya, sportpálya, szánkópálya),
  - b) kilátó,
  - c) terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (3) A Kb-Rek jelű övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 5-5-5 méter.
- (4) A Kb-Ls jelű övezetben elhelyezhetőek:

- a) a lovassport céljait közvetlenül szolgáló állattartó létesítmények, sportpályák, gyakorlóterek, ló futtató terek,
  - b) lovassporthoz közvetve kapcsolódó egyéb építmények, (lelátók, tárolók),
  - c) terület fenntartásához szükséges építmények,
  - d) a terület kiszolgálásához szükséges vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmények,
  - e) az a)-d) pontban felsorolt létesítmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben megépített, a tulajdonos használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazó épület.
- (5) A Kb-Ls jelű övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.
- (6) Kb-M jelű mintagazdaság területe övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a bemutató állattartás céljait közvetlenül szolgáló állattartó,
  - b) legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű mezőgazdasági járműtároló és raktár, hűtőraktár,
  - c) iroda,
  - d) legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
  - e) termelői piac, rendezvénytér,
  - f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (7) A Kb-M jelű övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 0-3-3 méter.

**HARMADIK RÉSZ**  
**Záró rendelkezések**

**56. Hatálybalépés**

**57. §**

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

**57. Hatályon kívül helyezés**

**58. §**

Hatályát veszti Nagyréde Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2009. (III.04.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról.

Nagyréde, 2020. ....

Siposné Fodor Judit  
polgármester

Dr. Vanó Szilárd  
jegyző

## Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

### 1. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lke-1	600	18/-	O	30	6,0	50	60
5	Lke-2	720	18/-	O	30	6,0	50	60

### 2. Falusias lakóterületek építési övezetei (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	800	14/-	O	30	4,5	40	50
5	Lf-2	700	16/-	O	30	4,5	40	50
6	Lf-3	900	16/-	O	30	4,5	40	50

### 3. Településközponti egyes területek építési övezetei (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-1	600	16/-	O	30	6,5	20	40
5	Vt-2	800	16/-	SZ	40	7,5*	20	50
6	Vt-3	K	K	K	K+5	K	K	50
7	Vt-4	K	K	SZ	10	4,5	50	20

#### 4. Kereskedelmi és szolgáltató területek építési övezetei (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz	1000	-/-	SZ	40	12,0	20	30

#### 5. Ipari területek építési övezetei (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gip	1000	-/-	SZ	50	15,0	25	35

#### 6. Különleges területek építési övezetei (K)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Eü	K	-/-	SZ	K+5	K	40	20
5	K-Fg	1000	-/-	SZ	10	4,5	40	50
6	K-Pi	K	K	K/200	40	3,5	40	80
7	K-Sp	K	K	SZ	10	6,5	40	50
8	K-T	1000	-/-	SZ	10	3,5	40	50

#### 7. Zöldterületek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
		legkisebb terület	kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
3	Zkp-1	-	-	SZ	2 000	3	4,5	75
4	Zkp-2	2 500	-	SZ	2 500	3	4,5	75
5	Zkk-1	-	-	SZ		1	3,5	80
6	Zkk-2	-	-	SZ		2	3,5	65



## 8. Erdőterületek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
4	Eg	50 000	-	SZ	50 000	0,1	5,5*	-
5	Ek	10 000	-	SZ	10 000	2	5,5*	-

\*kivéve kilátó, technológiai célú építmény

## 9. Mezőgazdasági területek övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telekszélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )		(%)	(m)	(%)
3	Má-1	10 000	SZ	30 000	100	1	7,5*	-
4	Má-2	10 000	SZ	30 000	50	2	5,5*	-
5	Mko-1	50 000	SZ	30 000	-	0,5	4,5	-
6	Mko-2	20 000	SZ	20 000	-	0,5	4,5	-
7	Mk-Sz	3 000	SZ	3 000**	-	1	4,5	

\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 9 méter

\*\*földdel borított pince esetén 1500m<sup>2</sup>,

## 10. Birtokközpont

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	A kialakítható		A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	A beépíthető legkisebb birtokközpont		A birtokközpont területén			
2	legkisebb birtoktest területe	legkisebb birtokközpont területe		területe	telekszélesség	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	150 000	10 000	3,0	10 000	100	SZ	30	7,5*	45

\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 9,0 méter

### 11. Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei (Kb)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
8	Kb-Rek	10 000	-	SZ	5 000	10	5,5*	60
9	Kb-Ls	20 000	-	SZ	10 000	10	7,5	60
10	Kb-M	6 000	-	SZ	6 000	10	5,0	70

\*kivéve kilátó

*2. melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Nagyréde belterület szabályozási terv**

*3. melléklet a .../2020. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Nagyréde külterület szabályozási terv**

### **Elővásárlási joggal érintett ingatlanok**

1. Fiatalok helyben tartásáért és az önkormányzati bérlakás program céljára tartalékolt ingatlan:

**Hrsz.:** 1/2, 28/2, 37, 43/1, 62/1, 77, 80, 83/1, 179, 180, 185, 192, 218, 219, 224, 239, 271, 272, 278, 287, 303, 304, 305, 341, 402, 416, 431, 432, 449, 555/1, 556/2, 563, 567, 582, 620, 640/2, 749, 804, 812, 825, 826, 832, 849, 905, 914, 943, 946, 948, 963, 1006/1, 1018, 1057, 1075/1, 1079, 1095, 1096, 114/1, 1148, 1172, 1234, 1242/1, 1245, 1255, 1258, 1259, 1278/1, 1305/2, 1307, 1335/2, 1347, 1348, 1359

2. Parkoló céljára tartalékolt ingatlan:

**Hrsz.:** 394

3. Eredeti állapot megőrzése érdekében elővásárlási joggal érintett ingatlan:

**Hrsz.:** 210/1

**Állattartásra szolgáló épületek és trágyatárolók védőtávolságai méterben**

	A	B	C	D	E
1	<b>Melléképítmények</b>	<b>Lakóépülettől*</b>	<b>Ásott kúttól</b>	<b>Fúrt kúttól</b>	<b>Kerti csaptól</b>
2	<i>Kistestű állat ketrece, ólja, kifutója</i>				
3	20 állatig	8	10	5	2
4	21-50 állatig	10	10	5	2
5	51 állat fölött	15	15	10	5
6	<i>Közepes testű állat és egyszeri szaporulata 6 hónapos korig ólja, kifutója</i>				
7	4 állatig	10	10	5	2
8	5 állat fölött	15	15	10	5
9	<i>Nagytestű állat és egyszeri szaporulata 1 éves korig ólja és kifutója</i>				
10	1-3 állatig	10	10	5	5
11	4-10 állatig	15	15	10	5
12	11 állat fölött	20	15	10	5
13	<i>Trágyatároló, komposztáló</i>				
14	1000 m <sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 1 m <sup>3</sup>	10	15	5	2
15	1001-3000 m <sup>2</sup> telekterület között legfeljebb 3 m <sup>3</sup>	15	20	10	5
16	3001 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken legfeljebb 5 m <sup>3</sup>	20	25	15	10

\* A telekhatártól előírt távolság azonos a lakóépület elhelyezésére vonatkozó építésügyi jogszabályok által előírt távolsággal. (Állattartásra szánt épület előkertben nem, csak a lakóépület mögötti területen – a lakóépület folytatásaként, vagy annak vonalában helyezhető el. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítés esetén a telekhatártól való távolság legalább 3m, hátsó kert esetén legalább 6 m. kell legyen).