

# KIRÁLYSZÉNY



TELEPÜLÉSTERV - HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
Véleményezési anyag  
2026. március

Völgyzugoly Műhely Kft.

**KIRÁLYSZENTISTVÁN**  
**TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**  
(Helyi építési szabályzat)  
Véleményezési anyag



**Királyszentistván Község Önkormányzata**

Cím: 8195, Királyszentistván, Fő u. 32-34.

Tel.: 06-88-589-920, 0688-589-921

**Tervező:**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.

Tel.: 1-439-0490, 70-944-3221, 20-913-8575,

[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

2026. április



VZM 1890/24

kiralyszentistvan\_hesz\_250725

## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 01-5583



Varga-Végh Anna

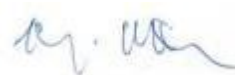
okl. településmérnök

Tájrendezés,  
környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282

tájvédelmi szakértő



Marján Melinda

okl. tájépítésmérnök

okl. természetvédelmi mérnök



Közlekedés

Horváth Tünde

okl. építésmérnök Tkö 01-9714

(Green Avenue Kft.)

Közműellátás,  
víziközművek

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)

okl. városépítési-városüzemeltetési  
szakmérnök

(KÉSZ Tervező Kft.)



Munkatárs

Tripo Abigél

okl. településmérnök



Főépítész

Németh Ferenc



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ELSŐ RÉSZ</b> .....	<b>5</b>
<b>I. FEJEZET</b> .....	<b>5</b>
<b>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b> .....	<b>5</b>
1. Értelmező rendelkezések .....	5
2. A szabályozási terv és településképi szempontból meghatározó területek tervi elemeinek alkalmazása .....	6
3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások .....	7
4. A környezet védelmére vonatkozó előírások .....	8
5. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások .....	8
<b>II. FEJEZET</b> .....	<b>9</b>
<b>KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS</b> .....	<b>9</b>
6. Közlekedés, parkolás .....	9
7. A közműellátás általános előírásai.....	10
8. A közművesítés mértékének előírása.....	10
9. Vízellátás .....	10
10. A szennyvízelvezetés .....	10
11. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés.....	11
12. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés.....	12
<b>III. FEJEZET</b> .....	<b>13</b>
<b>A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</b> 13	
13. Sajátos jogintézmények.....	13
14. Telekalakítás .....	13
<b>MÁSODIK RÉSZ</b> .....	<b>14</b>
<b>IV. FEJEZET</b> .....	<b>14</b>
<b>AZ ÉPÍTÉS RENDJÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK</b> .....	<b>14</b>
15. Az építés általános feltételei .....	14
16. A beépítési mód és az építési hely .....	14
17. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése .....	15
18. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése .....	15
19. Építés lejtős terepen, a tereprendezésre, rézsú, támfal építésére vonatkozó előírások 16	
20. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások .....	16
<b>V. FEJEZET</b> .....	<b>17</b>
<b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> .....	<b>17</b>
21. A beépítésre szánt területek .....	17
22. Falusias lakóterület.....	17
23. Településközponti vegyes terület .....	17
24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.....	18
25. Általános gazdasági terület.....	19
26. Ipari gazdasági terület .....	19
27. Különleges beépítésre szánt terület - sportterület .....	19
28. Különleges terület - hulladéklerakó .....	19
29. Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító telep.....	19
<b>VI. FEJEZET</b> .....	<b>20</b>
<b>A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> .....	<b>20</b>
30. A beépítésre nem szánt területek .....	20
31. Közpark zöldterület.....	20
32. Védelmi célú erdőterület .....	20
33. Rekreatív erdőterület.....	21
34. Általános mezőgazdasági terület .....	21
35. Kertés mezőgazdasági terület.....	22
36. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület .....	22

37.	Természetközeli terület .....	22
38.	Vízgazdálkodási terület .....	22
39.	Különleges beépítésre nem szánt terület - nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület.....	23
40.	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető .....	23
41.	Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület .....	23
42.	Közúti közlekedési terület .....	23
43.	Közműelhelyezési terület.....	24
<b>HARMADIK RÉSZ.....</b>		<b>25</b>
<b>VII.</b>	<b>FEJEZET .....</b>	<b>25</b>
	<b>HELYI VÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....</b>	<b>25</b>
44.	A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások .....	25
45.	A védett építmények fenntartásának támogatása .....	27
46.	A területi védelem meghatározása .....	28
<b>I.</b>	<b>FEJEZET .....</b>	<b>28</b>
	<b>TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK, TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK .....</b>	<b>28</b>
47.	A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása.....	28
48.	A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények.....	28
49.	A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények.....	28
50.	A zöldinfrastruktúra-hálózat és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények .....	30
51.	A cégekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó településképi követelmények .....	31
<b>II.</b>	<b>FEJEZET .....</b>	<b>32</b>
	<b>TÁJÉKOZTATÁSRA, ELJÁRÁSOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, TÁMOGATÁSOK.....</b>	<b>32</b>
52.	A településkép-védelmi tájékoztatás és kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok .....	32
53.	Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok .....	32
54.	Településképi bejelentési eljárás .....	33
55.	A településképi kötelezési eljárás szabályai .....	34
56.	A településkép-védelmi bírság kiszabásának esetei és mértéke .....	35
57.	Záró rendelkezések .....	36
1.	MELLÉKLET A .../2026. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	37
	SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-0, SZT-1, SZT-2) .....	37
2.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	1
	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI .....	1
3.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	3
	ELHELYEZHETŐ ÉS TILTÓ RENDELTETÉSEK.....	3
4.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	1
	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIA ÉRTÉK) FENNTARTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLETEK .....	1
5.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	1
	AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK .....	1
6.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	1
	HELYI EGYEDI ÉS TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK .....	1
7.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	2
	TELEPÜLÉSKÉPI TERV .....	2
8.	MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....	1

**KIRÁLYSZENTISTVÁN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLET****...../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE****A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

[1] A rendelet készítésének célja, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti, a helyi sajátosságoknak megfelelő építés rendjének biztosítása.

[2] Királyszentistván község Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

[2] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Vilonya Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata, Balatonfűzfő Város Önkormányzata.

**ELSŐ RÉSZ****I. Fejezet****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****1. Értelmező rendelkezések**

**1.§** E rendelet alkalmazásában:

- Antenna:** olyan eszköz, berendezés vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál,
- Antennatartó szerkezet:** hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
- Csarnok:** olyan nagyméretű, jellemzően egyterű épület, amely nagy fesztávú tartószerkezettel és jelentős belmagassággal rendelkezik. Elsősorban ipari, mezőgazdasági, kereskedelmi, logisztikai vagy sportcélú rendeltetésre szolgál.
- Cégjelzés:** reklámnak, plakátnak nem minősülő cégtábla, cégfelirat, céglogó.

- e) *Épületmagasság*: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével való osztásából eredő érték.
- f) *Fekvő telek*: a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánutakhoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 25 m-t.
- g) *Közterület zöldfelületként fenntartandó része*: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- h) *Közlekedési terület céljára fenntartott terület*: az építési telken, illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ahol építmény nem helyezhető el.
- i) *Tájba illeszkedés*: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza, amit környezeti állapotadat igazol.
- j) *Telek be nem építhető része*: a telek azon része, ahol új épület vagy építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
- k) *Telekszélesség*: az előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
- l) *Telken belül zöldfelületként kialakítandó terület*: a telek azon része, ahol a telekrész kettő és/vagy három szintes növényállomány telepítésével alakítandó ki, a terület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.
- m) *Terméskő támfal*: betonba vagy szárazon rakott válogatott kövekből összeállított önállóan állékony, látszó felületében háromdimenziós látványt nyújtó falszerkezet.
- n) *Természetes terepszint*: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
- o) *Terméskő borítású támfal*: Téglá vagy egyéb falazó elemekből épített önállóan is állékony szerkezet utólagosan ragasztott burkolata, mely természetes terméskövekből, méretre vágva úgy készül, hogy a látszó terméskő felületeknél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett.
- p) *Üzletjelzés*: reklámnak, plakátnak nem minősülő, falsíkra merőleges cégér, üzlettábla, üzletfelirat és a vállalkozást ismertető vagy népszerűsítő egyéb felirat.

## 2. A szabályozási terv és településképi szempontból meghatározó területek tervi elemeinek alkalmazása

### 2.5 (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) építési övezet, övezet határa;
  - d) építési övezet jele;
  - e) javasolt telekhatár;
  - f) javasolt megszüntető jel;
  - g) méretvonal, méretezés
  - h) telek be nem építhető része;
  - i) közterület zöldfelületként fenntartandó része;
  - j) telken belül zöldfelületként megtartandó terület;
  - k) közlekedési terület céljára fenntartott terület;
- (2) Kötelező településképi tervi elemek:
- a) településképi szempontból meghatározó területek
  - b) helyi védett művi érték - helyi egyedi védelem alatt álló építmény;
  - c) helyi védett művi értékek - helyi területi védelem alatt álló telkek;
  - d) Helyi értékvédelmi terület - helyi védendő utcakép
- (3) Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási és településképi tervi elemek:
- a) közigazgatási terület határa, mely egyben a hatályos szabályozás területe;
  - b) művi értékvédelem
    - da) műemlék
    - db) műemléki környezet
    - dc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
  - c) táj- és természetvédelem

- ca) ökológiai hálózat magterület övezete és határa;
- cb) ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és határa;
- cc) ökológiai hálózat pufferterület övezete és határa;
- cd) tájképvédelmi terület;
- ce) Natura 2000 terület határa;
- cf) nyilvántartott forrás;
- cg) védett tájjelem;
- d) korlátozások és védelmek
  - da) meglévő 400 kV-os villamos energia hálózati vezeték és védőterülete;
  - db) meglévő 132 kV-os nagyfeszültségű villamos főelosztó hálózat;
  - dc) meglévő nagy-középnomású földgázvezeték;
  - dd) védőtávolság (védőterület, védősáv, biztonsági övezet határa);
  - de) tartós környezeti kárral érintett terület;
  - df) bányatelek határa;
  - dg) vízminőségvédelmi terület határa
- (4) Egyes sajátos jogintézmény érinti:
  - a) beültetési kötelezettséggel;
  - b) a telekcsoport újraosztással érintett területeket.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven, a Településképi Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.
- (6) A Szabályozási terven ábrázolt belterület határ, javasolt belterületi határ egyben övezethatár is.
- (7) Az I-IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (8) Az VII. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó településképi szempontból meghatározó területek előírása másként nem rendelkezik.

### 3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 3.5** (1) A település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Ökológiai Hálózat magterület, pufferterület és ökológiai folyosó terület övezetére, a Natura 2000 területekre -megóvását biztosítani kell a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
    - a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
    - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők;
    - c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
    - d) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók;
    - e) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó és
    - f) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.
  - (3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura 2000 területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken építmények elhelyezése, a tevékenységek folytatása a vonatkozó jogszabályok, természetvédelmi kezelési terv, Natura 2000 területeken a fenntartási terv szerint történhet a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon.
  - (4) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken és a Natura2000 területeken
    - a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók
    - b) tájba illő épület helyezhető el, a tájba illesztés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó,
    - c) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak,
    - d) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el;
    - e) , szélerőmű park, szélerőmű torony nem helyezhető el.
  - (5) A tájképvédelmi terület pontosított határa a Szabályozási terven feltüntetetésre került.

- (6) Tájképvédelmi területen épület építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- (7) Az országos ökológiai hálózat magterületén:
- új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el a (3) bekezdés figyelembevételével;
  - 8,0 m-es párkánymagasságot meghaladó építmény - kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével - nem létesíthető;
  - erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető.

#### 4. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 4.5** (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértékeket meghaladó környezeti terhelést és igénybevételt nem okoz;
  - b) kizárja a környezetkárosítást;
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (6) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.
- (7) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.
- (8) Szabadban történő tárolás csak burkolt felületen történhet
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
  - általános gazdasági terület,
  - ipari gazdasági terület
- építési övezeteinek telkein.
- 5.5** (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (4) A vízbázisok védőterületein és védőidomain építési és egyéb tevékenységek csak a vonatkozó jogszabályban, illetve a vonatkozó határozatban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

#### 5. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 6.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- bányaterületek;
  - közlekedési területek;
  - közművek, közműlétesítmények;
  - természetközeli felszíni vízfolyások;
  - vízbázisok, távlati vízbázisok, ivóvízellátást szolgáló vízelétesítmények.
- (2) Közlekedési létesítmények védőtávolsága:
- vasútvonal: vágány szélső peremétől számított 100-100 m;
  - országos főút, gyorsút, autóút: út tengelyétől mért 100-100 m;

- c) országos mellékutak külterületi szakasza: út tengelyétől mért 50-50 m;
- (3) A közlekedési területek védőtávolságán, védőterületén belül minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges.,
- (4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni, épület nem létesíthető.
- (5) A felszíni vízfolyások mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni.
- (6) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

## II. Fejezet

### Közlekedés, közműellátás és hírközlés

#### 6. Közlekedés, parkolás

- 7.5** (1) Új épület létesítése, új rendeltetési egység módosítása esetén
- a személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani,
  - a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni a közútkezelő által elvárt feltételeket teljesítő közúti csatlakozást az ingatlan felé.
- (2) Új épület létesítése, új rendeltetési egység kialakítása vagy rendeltetés módosítása esetén minden üdülő és lakás rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (3) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, közterületen is lehetséges. A közlekedési területek terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy
- azokról a telkek biztonságos megközelítése,
  - az összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése,
  - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (4) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel,
- ha a Szabályozási terven közlekedési terület céljára fenntartott területként jelölt, vagy a 17. § (5) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba magánútként bejegyezték,
  - ha közterülethez csatlakozik, vagy ha a magánút telke olyan meglévő magánúthoz csatlakozik, amely a kialakítandó és a meglévő, közterülethez csatlakozó magánút hossza nem hosszabb mint 150 m,
  - ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,
  - ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetéseket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,
  - ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább közüzalékkal szilárdított földút.
- (5) 8 méternél keskenyebb közterületi szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (6) Gazdasági területen a magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (7) 150 m-nél hosszabb magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.
- (8) Az 50 - 150 m hosszú magánút végén
- lakóterületen 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
  - egyéb területeken 15,0 m hosszú nyerges vontató számára útforduló kialakítása szükséges.

## 7. A közműellátás általános előírásai

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

## 8. A közművesítés mértékének előírása

- 11.5** (1) Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
    - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás 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, vízbázis és/vagy 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,
- (2) A beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítésen maradhat.

## 9. Vízellátás

- 12.5** Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## 10. A szennyvízelvezetés

- 13.5** (1) A település teljes közigazgatási területén a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.
- (2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.



- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
  - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## 12. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

- 15.5** (1) A település területén új közép-, kiefeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat, vezetékes elektronikus hírközlési hálózat kizárólag földalatti elhelyezéssel létesíthető, meglévő kizárólag földalatti elhelyezéssel váltható ki.
- (2) A település területét érintő 400 kV-os szabadvezeték biztonsági övezete az oszlop tengelyétől mért 28-28 méter.
  - (3) A település területét érintő 132 kV-os szabadvezeték biztonsági övezete az oszlop tengelyétől mért 20-20 méter.
  - (4) A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyak csak az arra kijelölt övezetben helyezhetők el.
  - (5) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
  - (6) A hőszivattyúk és klímaberendezések kültéri egységei elő- és oldalkertben csak földre helyezett módon és takartan helyezhetők el, kifújási irányuk pedig csak az utcára merőleges lehet.

### III. FEJEZET

## A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### 13. Sajátos jogintézmények

- 16.§** (1) A település területén beültetési kötelezettség terheli az 5. melléklet szerinti ingatlanokat.
- (2) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni kell. A három szintes növényállomány részeként legalább egy sor, közepes lomkoronájú, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közökkel, ahol ezt a jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített vagy telepített technológiai műtárgyak, illetve építmények lehetővé teszik.
- (3) A település területén telekcsoport újraosztás sajátos jogintézmény – a beépítés feltételeként – érinti a szabályozási tervlapon jelölt ingatlanokat.

### 14. Telekalakítás

#### 25. §

- 17.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telekalakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és el kell kerülni az indokolatlanul bonyolult telekformákat.
- (2) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre beépítésre szánt területen új zárványtelek.
- (3) A település beépítésre szánt építési övezeteiben új fekvőtelek nem alakítható ki.
- (4) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása céljából alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (5) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) Legfeljebb 2 rendeltetési egység elhelyezését biztosító telek feltárása esetén 4,0 m-nél, amennyiben a magánút nem hosszabb 30 m-nél, s nem közhasználatú vagy gazdasági rendeltetés megközelítését biztosítja,
  - b) 2-4 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
  - c) 4 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél,
- (6) Átmenő telek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a létrejövő új telek szélessége legalább 12,0 m és
  - b) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 700 m<sup>2</sup>-t.
- (7) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület le és hozzájegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek vagy telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (8) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek, kivéve, ha a telekalakítás nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítása céljából történik.
- (9) Falusias lakóterület, településközponti vegyes terület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben a telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

## MÁSODIK RÉSZ

### IV. FEJEZET

#### AZ ÉPÍTÉS RENDJÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

##### 15. Az építés általános feltételei

- 18.5** (1) Építési helyen kívül eső, meglévő épületrész tömegnövelés nélkül átalakítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető, de kizárólag az építési helyen belül bővíthető.
- (2) Építési helyen teljes területével kívül eső, meglévő épület nem bővíthető, nem alakítható át, azon csak állagmegóvási tevékenység végezhető.
- 19.5** (1) Az építési övezetekben az párkánymagasság és az épület legmagasabb pontjának számításánál a rendezett terepszint vonalát kell figyelembe venni.
- (2) Lejtős telken az épület lejtő oldali homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben előírt legnagyobb párkánymagasság +1,5 m-es magasságot.
- (3) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (4) Beépítésre nem szánt területeken - ahol a HÉSZ ennél szigorúbb feltételt nem állapít meg - a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 10 %-át nem haladhatja meg.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények rendezett terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja - háztartási kiserőmű kivételével - nem haladhatja meg a 2. mellékletben előírt értéket, kivéve hírközlési antenna elhelyezése esetén.
- (6) Önálló építményként szélerőmű vagy szélerőmű park létesítése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (7) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén új épület vagy építmény nem helyezhető el.
- (8) Az épületmagasság megállapítása során:
- a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)
- aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és
- ab) a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell meghatározni;
- b) az egyes homlokzatfelületek magasságához hozzá kell számítani
- aa) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- ab) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik.
- c) az utcafronti, valamint azzal párhuzamos, legfeljebb egy homlokzatfelület számítása során figyelmen kívül kell hagyni a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

##### 16. A beépítési mód és az építési hely

- 20.5** (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
- d) oldalhatáron álló (O) vagy
- e) szabadon álló (SZ).
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala tűzfalas (ikres) csatlakozással a közös telekhatáron is kerülhet.
- (3) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (4) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- a) igazodjon a kialakult állapothoz, és
- b) saroktelek esetén igazodjon legalább az egyik csatlakozó utca épületeinek kialakult homlokvonalaéhoz.
- (5) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert

- a) falusias lakóterület építési övezeteiben: 5,0 m,
  - b) településközponti vegyes terület építési övezeteiben: 5,0 m
  - c) egyéb építési övezetben: 10,0 m.
- (6) Amennyiben a szomszédos telkeken álló főépületek közterület felőli homlokvonala és a közterületi telekhatár közti távolság az (5) bekezdésben foglalt előkert méreténél kisebb, új épület elhelyezése esetén az új épület közterület felőli homlokvonala - szabályozási tervi jelölés hiányában -
- a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
  - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalaéhoz.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új főépület
- a) az oldalhatártól számított 0,8-1,5 m távolságra helyezhető el.
  - b) szabadonálló módon is elhelyezhető, ha azt az építési hely szélessége lehetővé teszi.
- (7) Az építési telek oldalkertje, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek
- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetében legalább 4,5 m vagy
  - b) szabadon álló beépítési mód esetében az építési övezetben meghatározott - a 2. sz. mellékletben meghatározott - párkánymagasságának a mértéke, de legalább 7,5 m.
- (8) Az építési telek hátsó kertje, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek 6,0 m.
- (9) Fekvő telek esetében
- a) az előkert igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel vagy annak hiányában 3,0 m,
  - b) a hátsókert 1,0 méter, de nem csökkentheti a szomszédos telek beépítési jogát.

### 17. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 21.5 (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Önálló melléképület legnagyobb párkánymagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 3,5 m.
- (3) Az építési helyen kívül melléképítmény nem helyezhető el, kivéve.
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
  - b) kukatároló 2,0 m magasságig, illetve 4 m<sup>2</sup> alapterületig, az oldalhatártól legalább 3,0 m-re;
  - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
    - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
    - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben meglévő támfalgarázs megőrizhető.

### 18. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése

- 22.5 (1) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (2) és (3) bekezdésekben meghatározott telepítési távolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt telepítési távolságokat be kell tartani.
- (2) Állattartó épület, építmény
- a) hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
  - b) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el,
  - c) legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 300 m<sup>3</sup> térfogattal építhető.
  - d) igazgatási-, társadalmi-, művelődési-, egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő lakótelkeken nem építhető. telepítési távolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.
- (3) Trágya- és trágyalé tároló
- a) hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
  - b) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el, valamint, telepítési távolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.
  - c) igazgatási-, társadalmi-, művelődési-, egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő lakótelkeken nem építhető.

### 19. Építés lejtős terepen, a tereprendezésre, rézsú, támfal építésére vonatkozó előírások

- 23.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan történhet és mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,5 m-t.
- (2) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
- a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
  - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
  - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
- (4) A támfal kialakítására vonatkozó fenti paraméterek közcélú, vagy közbiztonságot szolgáló támfal építés esetén túlléphetők.
- (5) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
- (6) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (7) A telkeken csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

### 20. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások

- 24.§** (1) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.
- (2) Beépítésre szánt területen, valamint a temetők területén a kerítések magassága legfeljebb 1,8 m lehet, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (3) Általános mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból létesíthető.
- (4) Kertés mezőgazdasági területen a kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,5 métert.
- (5) Zöldterületen épített kerítés legfeljebb 1,0 méteres magas lehet.
- (6) Kerítés kötelezően létesítendő, ha az ingatlanon folyó tevékenység - állatok mozgása, kártétele, látvány, vagy zajhatás - hatásától a környezetet, szomszédokat csak így lehet megóvni.
- (7) Erdő és mezőgazdasági területen kerítés - a szükség és használat szerint - telken belül is kialakítható.
- (8) A vadgazdálkodási területeket a tulajdonos, vagy az üzemeltető a vadkár megakadályozására köteles elkeríteni. A kerítésen a turista utaknál és ösvényeknél, de legalább 500 méterenként átjárást kell kialakítani.
- (9) Az (1)-(9) bekezdéseket a 47. Településképi követelmények című alcím alatti rendelkezésekben foglalt, a kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelményekkel együtt kell alkalmazni.

## V. FEJEZET

### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 21. A beépítésre szánt területek

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- |  |          |
|--|----------|
| a) Falusias lakóterület  | (Lf)     |
| b) Településközponti vegyes terület  | (Vt)     |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület                             | (Gksz)   |
| d) Általános gazdasági terület   | (GÁ)     |
| e) Ipari gazdasági terület   | (Gip)    |
| f) Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület                      | (K-Sp)   |
| g) Különleges beépítésre szánt terület - Hulladékkezelő, - lerakó területe | (K-Hull) |
| h) Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító területe        | (K-Szt)  |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
- betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
  - elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Az V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások az (1) bekezdés szerinti általános használatra vonatkoznak, amennyiben a konkrét építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

#### 22. Falusias lakóterület

- 26.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezet telkein kizárólag egy főépület helyezhető el.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Falusias lakóterület építési övezetben a nem zavaró hatású gazdasági, illetve mező- és erdőgazdasági üzemi jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy e rendeltetéseket tartalmazó épület szomszédos lakóépülettől való távolsága legalább 20 méter.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- új épület esetén a főépülettel egy tömegben,
  - önálló épületben kizárólag meglévő főépület esetén történhet.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a kerti víz- és fürdőmedence
- az előkertben,
  - az oldalkertben,
  - a hátsókerti telekhatártól mért 3,0-en belül nem helyezhető el.
- (7) Falusias lakóterület építési övezet telkein csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.
- (8) Lf-1 építési övezetben egy lakás alakítható ki.
- (9) Lf-2 építési telkein legfeljebb kettő lakás alakítható ki, amennyiben a telekterület eléri a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét.
- (10) Lf-2 építési övezet telkein a telekcsoport újraosztással érintett telkeken az újraosztás egyidejűleg kell, hogy történjen.
- (11) Lf-3 építési övezet telkein a telekcsoport újraosztással érintett telkeken az újraosztás egyidejűleg kell, hogy történjen.
- (12) Lf-3 építési telkein legfeljebb kettő lakás alakítható ki, amennyiben a telekterület eléri a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét.

#### 23. Településközponti vegyes terület

- 27.§** A településközponti vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely - a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben több épület elhelyezhető, amennyiben legalább az egyik egyéb, nem lakás rendeltetést is tartalmaz.
- (3) Településközponti vegyes terület építési telkein az elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma
  - a) kettő, amennyiben a telekterület eléri a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét;
  - b) egyéb esetben egy.
- (4) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben a szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy az a lakó rendeltetés elsődlegességének megtartásával, a bruttó alapterület legfeljebb 30 %-án, legfeljebb 3 vendégszobával, a szükséges parkolóhelyek telken belüli biztosítása mellett valósulhat meg.
- (6) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben új gépjárműtároló
  - a) az új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
  - b) önálló épületben a meglévő főépület esetén, vagy
  - c) a terepszint alatttörténhet.
- (7) A Vt-1 építési telkein a beépítettség legnagyobb mértéke kizárólag lakó rendeltetésű épületek esetén 30%, vegyes rendeltetésű épületek esetén 40%.
- (8) A Vt-1 építési övezet telkein az épületmagasság legnagyobb mértéke kizárólag lakó rendeltetés esetén 5,5 m, vegyes rendeltetés esetén 8,0 m.
- (9) A Vt-2 építési telkein a beépítettség legnagyobb mértéke kizárólag lakó rendeltetésű épületek esetén 30%, vegyes rendeltetésű épületek esetén 45%.
- (10) A Vt-2 építési övezetben meglévő templom átépítése, felújítása esetén az épület legmagasabb pontja és a párkánymagasság a kialakult állapotnak megfelelő.
- (11) A Vt-2 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként megtartandó terület kettő és/vagy három szintes növényállomány telepítésével alakítandó ki, a felület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

#### 24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- 28.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, raktár, tárolás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló rendeltetés nem létesíthető.
  - (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a szolgálati vagy tulajdonosi lakás rendeltetés
    - a) nettó alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet, és nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épület tényleges beépített területének 30%-át,
    - b) közlekedési területek mentén, az úttengelytől mért 50 m-es sávban nem helyezhető el.
  - (4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.
  - (5) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.
  - (6) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a kerítések magassága legfeljebb 2,20 m lehet.
  - (7) Gksz-1 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén meglévő épület megmartható, új épület nem helyezhető el, nem építési hely.
  - (8) Gksz-1 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként megtartandó terület kettő és/vagy három szintes növényállomány telepítésével alakítandó ki, a felület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.
  - (9) Gksz-1 építési övezet építési telkein a beépítésre nem szánt övezetekkel határos telekhatárok mentén a beültetési kötelezettséggel érintett területen 15 méter széles, három szintes növényállományt kell telepíteni, amennyiben azt a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen megvalósított technológiai műtárgy vagy építmény nem zárja ki.

## 25. Általános gazdasági terület

- 29.5** (1) Az általános gazdasági terület a Szabályozási terven GÁ jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények - köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények - elhelyezésére szolgál.
- (2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben a szolgáltató vagy tulajdonosi lakás
- a) nettó alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet, és nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épület tényleges beépített területének 30%-át,
- b) közlekedési utak mentén, az úttengelytől mért 50 m-es sávban nem helyezhető el.
- (3) Általános gazdasági területen a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek.
- (4) Általános gazdasági terület építési övezeteinek telkein a kerítések magassága legfeljebb 2,20 m lehet.
- (5) GÁ-2 építési övezet építési telkein az elhelyezett épületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 2000 m<sup>2</sup>-t.

## 26. Ipari gazdasági terület

- 30.5** (1) Ipari gazdasági terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, amely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.
- (2) Ipari gazdasági területen a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek.
- (3) Ipari gazdasági terület építési övezeteinek telkein a kerítések magassága legfeljebb 2,20 m lehet.
- (4) Gip-1 építési övezet építési övezet építési telkein a beépítésre nem szánt övezetekkel határos telekhatárok mentén a beültetési kötelezettséggel érintett területen 15 méter széles, három szintes növényállományt kell telepíteni, amennyiben azt a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen megvalósított technológiai műtárgy vagy építmény nem zárja ki.

## 27. Különleges beépítésre szánt terület - sportterület

- 31.5** (1) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezeteiben legfeljebb egy szolgáltató lakás helyezhető el.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezeteiben a kereskedelmi, a szolgáltatói, vendéglátó rendeltetés kizárólag a sportolási tevékenységet szolgáló, kiegészítő rendeltetésűként helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezetben a szállás rendeltetés kizárólag sportolási célú létesítményhez kapcsolódó diákszállás helyezhető el.

## 28. Különleges terület - hulladéklerakó

- 32.5** (1) Különleges terület - hulladéklerakó a Szabályozási terven K-Hull jellel jelölt építési övezet, amely a területen elhelyezett hulladék tárolására, feldolgozására, a személyzet ideiglenes tartózkodásáról szolgál.
- (2) Különleges terület - hulladéklerakó építési övezeteinek telkein a beépítésre nem szánt övezetekkel határos telekhatárok mentén, a beültetési kötelezettséggel érintett területen 15 méter széles, három szintes növényállományt kell telepíteni, amennyiben azt a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen megvalósított technológiai műtárgy vagy építmény nem zárja ki.
- (3) Különleges terület - hulladéklerakó építési övezeteinek telkein a kerítések magassága legfeljebb 2,20 m lehet.
- (4) K-Hull-1 építési övezet telkein a szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén meglévő épület megtartható, új épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- (5) K-Hull-2 építési övezet telkein az elhelyezett épületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

## 29. Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító telep

- 33.5** (1) Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító telep a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvíztisztító telep működéséhez kapcsolódó építmények és berendezések, valamint az ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m, amelyen belül kizárólag mezőgazdasági és ipari rendeltetésű épület helyezhető el. A védőtávolság a vonatkozó jogszabályok alapján a technológiai mértékig csökkenthető.
- (3) Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító telep építési övezet telkeinek zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.
- (4) Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító telep építési övezet telkein a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (6) Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító telep építési övezeteinek telkein a kerítések magassága legfeljebb 2,20 m lehet.

## VI. Fejezet

### A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

#### 30. A beépítésre nem szánt területek

- 34.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- |   |         |
|---|---------|
| a) Közpark zöldterület  | (Zkp)   |
| b) Védelmi célú erdőterület   | (Ev)    |
| c) Rekreációs erdőterület   | (Er)    |
| d) Általános mezőgazdasági terület  | (Má)    |
| e) Kertes mezőgazdasági terület   | (Mk)    |
| f) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület  | (Mt)    |
| g) Természetközeli terület  | (Tk)    |
| h) Vízgazdálkodási terület  | (Vg)    |
| i) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület | (Kb-B)  |
| j) Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető   | (Kb-T)  |
| k) Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület              | (Kb-En) |
| l) Közúti közlekedési terület   | (KÖu)   |
| m) Egyéb közlekedési terület  | (KÖe)   |
| n) Közműelhelyezési terület   | (KÖzm)  |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
- betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
  - elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A VI. fejezetben foglalt általános jellegű előírások az (1) bekezdés szerinti általános használatra vonatkoznak, amennyiben a konkrét építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

#### 31. Közpark zöldterület

- 35.§** (1) Közpark zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Közpark zöldterület övezetinek telkein vendéglátó rendeltetés legalább 2000 m<sup>2</sup>-nagyságú telken helyezhető el.
- (3) Közpark zöldterületek legalább 1/3-át háromszintes növényállománynak kell takarnia.
- (4) Közpark zöldterület övezeteinek telkei közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
- (5) Közpark zöldterület övezeteinek telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

#### 32. Védelmi célú erdőterület

- 36.§** (1) A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

- (2) Védelmi célú erdőterület övezeteiben az erdők ökológiai állapotát nem veszélyeztetheti semmilyen rendeltetés.
- (3) Védelmi célú erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.
- (4) Védelmi célú erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető. Az erdők szabad láthatóságát biztosítani kell.
- (5) Védelmi célú erdőterület övezeteiben építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

### 33. Rekreációs erdőterület

- 37.5** (1) A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt terület, mely közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet erdőterület.
- (2) Rekreációs erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető. Az erdők szabad láthatóságát biztosítani kell.
  - (3) Rekreációs erdőterület övezeteiben az erdők ökológiai állapotát nem veszélyeztetheti semmilyen rendeltetés.
  - (4) Rekreációs erdőterület telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történik.
  - (5) Rekreációs erdőterület övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
  - (6) Rekreációs erdőterület övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
  - (7) Rekreációs erdőterület övezetben épített épületek tájba illeszkedése a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

### 34. Általános mezőgazdasági terület

- 38.5** (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, az árutermelő mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékek feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein építmény nem helyezhető el
    - a) az Országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának területén
    - b) az országos ökológiai hálózat magterületének határától 50,0 méterre.
  - (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
  - (4) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein,
    - a) épületet a közút, tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
    - b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el építmény az út műtárgyai kivételével.
  - (5) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein tanya nem létesíthető.
  - (6) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein mezővédő erdősávok kialakításáról gondoskodni kell.
  - (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a szolgálati vagy tulajdonosi lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy
    - a) mezőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő rendeltetés megléte vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el a beépített bruttó alapterület legfeljebb 40%-án;
    - b) közműellátás biztosított.
  - (8) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a trágyatároló elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
    - a) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakás, vendéglátó, szállás jellegű épületektől mért 50 méteren belül nem helyezhető el,
    - b) talajszennyezést nem okoz.
  - (9) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein erdő is létesíthető.
  - (10) Az erdő művelési ágban nyilvántartott vagy beerdősült és üzemtervezett erdőként nyilvántartott ingatlanrészek, vagy részterületek nem beépíthetők.

- (11) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás biztosított, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetés, illetve kezelése, időszakos tárolása megoldott a közműellátásra vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (12) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
  - a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 10 ha (100.000 m<sup>2</sup>), melynek legalább 35%-a a település közigazgatási területén található;
  - a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>);
  - birtokközpont telkének kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 4 m;
  - a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30% lehet;
  - a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 5000 m<sup>2</sup> bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné
  - a birtokközpont területén az állattartó épület elhelyezésének feltétele, hogy a belterületől legalább 100 m távolságra helyezhető el, és bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
  - a birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 150m<sup>2</sup> lehet;
  - épületeket a telekhatártól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni;
  - a birtokközpont területén technológiai létesítmény, gabonataroló, siló elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
    - a terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 18,0 métert;
    - lakóterülettől 100,0 méterre helyezhető el.

### 35. Kertes mezőgazdasági terület

- 39.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, mely elsősorban kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, mely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szereplő ingatlanok művelésére szolgál.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein tanya nem létesíthető,
- (4) Mk-1 övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (5) Mk-1 övezet telkein a beépítettség bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m<sup>2</sup>-t.
- (6) Mk-2 övezet telkein, a terület szennyezettségi kockázata miatt kizárólag gyepgazdálkodás folytatható.
- (7) Mk-2 övezet telkein építmény nem helyezhető el.

### 36. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

- 40.§** (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természetközeli használatot folytató telkekből áll.
- (2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet telkein építmény nem helyezhető el.
- (3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteinek telkein az erdő művelési ágban nyilvántartott vagy beerdősült és üzemtervezett erdőként nyilvántartott ingatlanrészek megőrizhetők.

### 37. Természetközeli terület

- 41.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, mely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Természetközeli terület övezet telkein építmény nem helyezhető el.
- (3) Természetközeli terület övezet telkein a természetes állapot fenntartandó.

### 38. Vízgazdálkodási terület

- 42.§** (1) A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgálja.

- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein a vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (3) Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (4) Vg-1 övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

### **39. Különleges beépítésre nem szánt terület - nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület**

- 43.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület övezeteinek telkein rekultiválás esetén a tájrendezési tervben meghatározottaknak megfelelően biztosítani kell a terület takarását.
  - (3) Kb-B-1 övezet telkein bányászati tevékenységgel összefüggő rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy meglévő épület megtartható, új állandó jellegű építmény nem helyezhető el.
  - (4) Kb-B-2 övezet telkein bányászati tevékenységgel összefüggő rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy meglévő épület megtartható, új állandó jellegű építmény nem helyezhető el.

### **40. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető**

- 44.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetének telkein
    - a) urnafal legfeljebb 1,8 m-es magassággal,
    - b) síremlék legfeljebb 3,0 m-es magassággal,
    - c) templom, ravatalozó legfeljebb 8,0 m-es párkánymagassággal,
    - d) a temető területén új sírkert a telekhatártól legalább 30,0 m-re alakítható ki.
  - (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetének telkein új épületet a telekhatártól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.
  - (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetének telkein a temető telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5,0 m széles három szintes növényállománnyal való takarás biztosítandó.

### **41. Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület**

- 45.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, amely a naperómű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperómű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó létesítmények számára szolgáló földrészlet területén szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein egy épület helyezhető el, melynek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.
  - (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein épület a telekhatártól legalább 5 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhetők el.
  - (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein az építmények, berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.

### **42. Közúti közlekedési terület**

- 46.5** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven
  - a) KÖu-1 övezet az országos főutak területe,

- b)KÖu-2 övezet az országos mellékutak területe,  
c)KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe,  
d)KÖu-k övezet a kiszolgáló utak területe,  
e)KÖe-1 övezet a kötöttpályás közlekedési utak területe,  
mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (3) A közlekedési területek az utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.
- (4) A közutak és vasút céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal és övezethatárral meghatározott építési területet kell biztosítani. A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázza.
- (5) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók
- (6) A szabályozási szélességen belül a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések mellett a közlekedési műszaki létesítmények, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (7) A külterületi utak mentén legalább 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- (8) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítottan kell kialakítani, ahol minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (9) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.
- (10) Szabályozási Terven jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, elnevelt faiskolai útsorfából alakítandók ki.
- (11) Közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (12) A nyílt árkos vízvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

### 43. Közműelhelyezési terület

- 47.5** Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven KÖzm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.

## HARMADIK RÉSZ VII. FEJEZET

### HELYI VÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 44. A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

- 48.§** (1) A helyi egyedi védelem célja Királyszentistván község településképe és történelme szempontjából meghatározó országos műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellegzetes karakterének megóvása a jövő nemzedékek számára.
- (2) A település épített értékei - tulajdonformára való tekintet nélkül - a nemzet kulturális örökségének részét képezik, ezért megóvásuk, fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk közérdek.
- (3) A helyi egyedi értékvédelem feladata különösen:
- a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes:
    - aa) településkarakter, településszerkezetek,
    - ab) épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,
    - ac) településkép, utcaképek és látványok,
    - ad) műtárgyak, szobrok, emlékművek, sírmlékek, utcabútorok,
    - ae) az aa)-ad) pontokban felsoroltak körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése;
  - b) az aa)-ad) pontokban felsoroltak károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (4) Az (1) és (2) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Királyszentistván Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védelem alá helyezi. A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
- 49.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.
- (2) A helyi egyedi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
  - b) azonosító adatokat:
    - aa) területhatár,
    - ab) utca,
    - ac) házszám,
    - ad) helyrajzi szám,
    - ae) épület-, illetve telekrész;
  - c) a védelem indoklását;
  - d) kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit.
- (3) A helyi egyedi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
  - b) azonosító adatokat:
    - aa) területhatár,
    - ab) utca,
    - ac) házszám,
    - ad) helyrajzi szám,
    - ae) épület-, illetve telekrész;
  - c) a védelem megszüntetésének okait,
  - d) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
  - e) bontási szándék esetén az építmény állapotát bemutató statikai szakvélemény, illetve
  - f) a védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény.
- (4) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
- a) védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
  - b) védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;

- c) védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismerveknek már nem felel meg;
- (5) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza jelen rendeletben (2) és (3) bekezdésekben meghatározott kellékeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel.
- 50.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendelésével és megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről az önkormányzat jegyzője gondoskodik.
- (2) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény nem a településrendezési terv részeként, hanem önálló munkarészként készül, ahhoz csatolni kell a döntést előkészítő települési főépítész szakmai véleményét.
- (3) A döntés előkészítése során - a Képviselő-testületi döntés segítéséhez - beszerezhető még az érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervek, egyesületek álláspontja.
- (4) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az értékvizsgálat vagy szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá helyi egyedi védelemre irányuló kezdeményezés esetén írásban értesíteni kell a 51. § szerinti érdekelt feleket.
- (5) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (6) A kifüggesztés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat, védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény megtekintését a településen biztosítani kell.
- 51.§** (1) A helyi egyedi védelem elrendelésével vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell:
- a) az érdekelteket:
- aa) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
- ab) műalkotás esetén az alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját, valamint
- ac) a kezdeményezőt;
- b) az illetékes építésügyi hatóságot.
- (2) A helyi egyedi védelem elrendelését vagy a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi a védelem tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy annak törlését.
- (3) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.
- 52.§** (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez az önkormányzat hivatalában.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:
- a) megnevezését, jelenlegi és egykori rendeltetését,
- b) pontos helyét
- ba) utca,
- bb) házszám,
- bc) helyrajzi szám.
- c) tulajdonos, kezelő, bérlő nevét, címét,
- d) helyszínrajzát,
- e) fotódokumentációját,
- f) minden a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,
- g) annak leírását, hogy mitől védett a védett érték vagy annak egy része,
- h) a védelem alapjául szolgáló értékvédelmi javaslatot, örökségvédelmi adatlapot,
- i) az eredeti tervdokumentáció másolatát - ha ez rendelkezésre áll,
- j) a védett érték felmérési terveit - amennyiben ezek beszerezhetők, illetve előállíthatók,
- k) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.
- (3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.
- 53.§** (1) A védett épület, építmény minden alkotórészét - ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját, kivéve, ha csak egyes részei kerültek védetté nyilvánításra- védelem illeti.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetén, homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazandók. Amennyiben csak

egyreszletek kerültek védelemre akkor értelemszerűen csak a védendő rész megőrzése kötelező.

- (3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (4) Helyi egyedi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület, épületrész bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- 54.§** Helyi egyedi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.
- 55.§** (1) A védelem alatt álló értékek jókarbantartása, állapotuk megővése a tulajdonos kötelessége.  
(2) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

#### **45. A védett építmények fenntartásának támogatása**

- 56.§** (1) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alá helyezett értékek megővéésének, fennmaradásának, megőrzésének támogatásának mértékét évente a költségvetési rendeletében határozza meg.  
(2) A támogatás adott ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között - a Képviselő Testület állapítja meg.
- 57.§** (1) A támogatás pályázat alapján nyerhető el. A Képviselő-testület minden év április 30-ig pályázatot ír ki, amennyiben az azévi költségvetésben megfelelő forrás áll rendelkezésre és meghatározza a pályázati feltételeket. A kérelmek beérkezésük sorrendjében kerülnek elbírálásra, a támogatás odaítéléséről a Képviselő-testület dönt.  
(2) Költségvetési forráshiány, vagy a tulajdonos kérésére a közvetlen pénzügyi támogatás helyett az helyi egyedi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli teljes, vagy részbeni mentességben részesülhet a helyi adókról szóló egyéb jogszabályok szerint.  
(3) A pályázatot a polgármesterhez kell benyújtani.  
(4) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:  
a) Amennyiben a munka építési engedély köteles: az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,  
b) Amennyiben a munka nem engedélyköteles:  
ba) a tervezett felújítás részletes leírását,  
bb) helyszínrajzot,  
bc) az ingatlan tulajdoni lapját,  
c) a megvalósítást szolgáló tételes költségvetést,  
d) a megpályázott munka elkészülésének határidejét,  
e) a megpályázott összeg megjelölését, a felhasználásának tervezett módját és határidejét  
f) előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.  
(5) Csak azok a pályázatok részesíthetők támogatásban, amelyeket a munkák megkezdése előtt nyújtanak be és a felújítás költsége részletes kalkulációval igazolható, hitelt érdemlően alátámasztott.  
(6) A támogatás odaítélését követően a pályázat nyertesével megállapodást kell kötni, mely tartalmazza a megítélt összeg folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét, az ellenőrzés szabályait.  
(7) A támogatás kifizetésére a támogatott munka elvégzése után benyújtott elszámolást követően kerülhet sor.  
(8) Az Alap az egyedi védelem alá helyezett értékek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok, megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védelem alá helyezett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

#### 46. A területi védelem meghatározása

- 58.§** Területi védelem alatt áll a település belterületének településképi szempontból meghatározott területe, mely területeken a területi védelem
- a településszerkezet,
  - a telekstruktúra,
  - az utcavonal-vezetés,
  - az utcakép,
  - a település- és tájkarakter elemek
- megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

### I. FEJEZET

#### TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK, TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

##### 47. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

- 59.§** Településképi szempontból meghatározó területnek (a továbbiakban: MT) minősülnek a rendelet 7. melléklete tartalmazza, melyek elnevezése az alábbi:
- „Ófalu”,
  - „Újfalva”,
  - Gazdasági karakterű terület,
  - A Zártkertek és külterületek

##### 48. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények

- 60.§** (1) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie. Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem szabad, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (2) Új építményen többszintes tetőtér nem alakítható ki. Meglévő építményen csak abban az esetben létesíthető többszintes tetőtér, ha az nem jár a tető szerkezetének, formájának átalakításával és igazolható szerkezeti-statikai teherbíró képessége.
- (3) Az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni nem szabad.
- (4) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) - tetőfelületre történő telepítésnél - magastető esetén - a tetősíktól nem térhet el.
- (5) A telek természetes terepfelülete építési helyen kívül csak indokolt esetben - a telekhasználat műszaki követelményeinek (gyalogos vagy gépjármű megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) - biztosítása érdekében változtatható meg tereprendevezéssel. Ha a telek mérete vagy lejtési viszonya nem teszi lehetővé a tereprendevezés nélküli építkezést, akkor követni kell a földgyenleg elvét, amikor a kiemelt és visszatöltött föld mennyisége azonos.
- (6) Belterületi kerítésen szögesdrót nem helyezhető el.

##### 49. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 61.§** (1) „Ófalu” MT-en a tetőhéjalásnál nem alkalmazható:
- mesterséges pala, hullámpala,
  - műanyag hullámlemez,
  - fém trapézlemez,
  - fénylő, fényes felületű héjazat,
  - kislemezes fémlémez és táblás héjazat. - korcolt lemezfedés kivételével.
- (2) „Ófalu” MT-en tilos az építmények tetőfedő anyagának fekete, antarcit, zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
- (3) „Ófalu” MT-en az építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, illetve világos pasztell színek kivételével más színek nem alkalmazhatók.

- (4) „Ófalu” MT-en a támfalak kialakításánál az alábbi anyagok használhatók:
- terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal,
  - támfal vakolt felülettel,
  - nyers beton felületű támfal, mely kizárólag a növényültetésre készült kiselemes betontámfal lehet.
- (5) „Ófalu” MT-en az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A főépület tető hajlásszögét az 37-45° között kell kialakítani. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kiselemes pikkelyszerű egyéb héjalás alkalmazható. Bitumenes zindely esetén sötét paszellszín alkalmazható.
- (6) „Ófalu” MT-en a lakással egybeépített kereskedelem, vendéglátás vagy szolgáltatás rendeltetés egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összehatását keltse.
- (7) „Ófalu” MT-en beépített tetőtér esetén a tetősíkból kiemelkedő ablak nem építhető.
- (8) „Ófalu” MT-en erkély, lodza a közterület felé néző homlokzaton nem megengedett.
- (9) „Ófalu” MT-en a kerítés anyaghasználatára vonatkozó szabályok:
- a kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lenni;
  - helyben hagyományos a natúr deszkakerítés lazúros festéssel;
  - egyéb kerítés tömör lábazattal és fölötte min. 50% áttörtséggel;
  - élő sövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható;
  - látszó betonfelület nem alkalmazható - még belső kerítésnek sem;
  - útkereszteződéseknél lévő kerítés mezők, ahol a kerítések beleesnek a kilátási háromszögbe, csak drótfonat alkalmazható.

**62.§** (1) „Újfalu” MT-en a tetőhéjalásnál nem alkalmazható:

- mesterséges pala, hullámpala,
  - műanyag hullámlemez,
  - fém trapézlemez,
  - fénylő, fényes felületű héjazat,
  - kislemezes fémlemez és táblás héjazat. - korcolt lemezfedés kivételével.
- (2) „Újfalu” MT-en tilos az építmények tetőfedő anyagának fekete, zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
- (3) „Újfalu” MT-en az építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, illetve világos pasztell színek kivételével más színek nem alkalmazhatók.
- (4) „Újfalu” MT-en a támfalak kialakításánál az alábbi anyagok használhatók:
- terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal,
  - támfal vakolt felülettel,
  - nyers beton felületű támfal, mely kizárólag a növényültetésre készült kiselemes betontámfal lehet.
- (5) „Újfalu” MT-en az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A főépület tető hajlásszögét 30-45° között kell kialakítani. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kiselemes pikkelyszerű egyéb héjalás alkalmazható. Bitumenes zindely esetén sötét paszellszín alkalmazható.
- (6) „Újfalu” MT-en a lakással egybeépített kereskedelem, vendéglátás vagy szolgáltatás rendeltetés egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összehatását keltse.
- (7) „Újfalu” MT-en a tetősíkból kiemelkedő nyílászáró csak max. 1,5 m-rel emelkedhet ki a tetősíkból és a tetőfelület max. 7,5%-ának megfelelő felületű lehet.
- (8) „Újfalu” MT-en az épületeken erkély a közterület felé néző homlokzaton nem megengedett.
- (9) „Újfalu” MT-en a kerítés anyaghasználatára vonatkozó szabályok:
- a kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lenni;
  - helyben hagyományos a natúr deszkakerítés lazúros festéssel;
  - egyéb kerítés tömör lábazattal és fölötte min. 50% áttörtséggel;
  - élő sövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható;
  - látszó betonfelület nem alkalmazható - még belső kerítésnek sem;
  - útkereszteződéseknél lévő kerítés mezők, ahol a kerítések beleesnek a kilátási háromszögbe, csak drótfonat alkalmazható.

**63.§** (1) Gazdasági karakterű MT-en épületek alacsony hajlásszögű tetővel, lapostetővel létesíthetők.

- (2) Gazdasági karakterű MT-en csarnok csak tájba illesztve, a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazoltan, illetve növényzettel takartan helyezhető el.
- (3) Gazdasági karakterű MT-en a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét három szintű növényállomány alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (4) Gazdasági karakterű MT-en elhelyezkedő Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt terület kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítva legyen.
- 64.§** (1) Zártkertek és külterületek MT-en a tetőhéjalásnál nem alkalmazható:
- mesterséges pala, hullámpala,
  - műanyag hullámlemez,
  - fém trapézlemez,
  - fénylő, fényes felületű héjazat,
  - kislemezes fémlemez és táblás héjazat. - korcolt lemezfedés kivételével.
- (2) Zártkertek és külterületek MT-en tilos az építmények tetőfedő anyagának fekete, zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
- (3) Zártkertek és külterületek MT-en az építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, illetve világos pasztell színek kivételével más színek nem alkalmazhatók.
- (4) Zártkertek és külterületek MT-en az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A főépület tető hajlásszögét az 37-45o között kell kialakítani. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kiselemes pikkelyszerű egyéb héjalás alkalmazható. Bitumenes zsindegy esetén sötét pasztellszín alkalmazható.
- (5) Zártkertek és külterületek MT-en beépített tetőtér esetén a tetősíkból kiemelkedő ablak nem építhető.
- (6) Zártkertek és külterületek MT-en a támfalak kialakításánál az alábbi anyagok használhatók:
- terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal,
  - támfal vakolt felülettel,
  - nyers beton felületű támfal, mely kizárólag a növényültetésre készült kiselemes betontámfal lehet.
- (3) Zártkertek és külterület MT-en a kerítés anyaghasználatára vonatkozó szabályok:
- a telkeket a helyben kialakult anyag és formavilágú lábazat nélküli drótfonatos kerítéssel lehet bekeríteni;
  - élő sövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható.
- (4) Zártkertek és külterületek MT-en birtokközpont létesítése esetén
- birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 15 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.
  - tájvédelmi terület övezetével való érintettség esetén a tervezett birtokközponton az épület tájba illesztését szolgáló tájhonos, területre jellemző többször iskolázott fák telepítésével létesítendő.

## **50. A zöldinfrastruktúra-hálózat és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 65.§** (1) Ahol azt a meglévő út-keresztszelvény és műszaki infrastruktúra elemek lehetővé teszik, a köz- és magánutak, közterületek fásításáról és a meglévő fák fenntartásáról gondoskodni kell.
- (2) Meglévő, kiegészítendő fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése csak a meglévő fafajjal azonos fajjal lehetséges.
- (3) Tervezett, új fasor létesítésekor
- egy-egy utcaszakaszon azonos fafaj ültetendő;
  - a honos, helyi klímát tűró fafajokat kell előnyben részesíteni;
  - legalább előnevelt egyedekkel létesíthető;
  - fánként legalább 1,5\*1,5 m-nyi vagy a - lehető legnagyobb mértékben összefüggő - 1,50 méter széles zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani;
  - a közlekedési biztonsági szabályokat figyelembe kell venni a növényfajok megválasztásánál és telepítéskor.
- (4) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítottan kell kialakítani, ahol minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

- 66.5** (1) Új épület elhelyezése csak úgy megengedett, ha a tömbbelsőben egybefüggő zöldfelület alakul ki a szomszédos telkekkel közösen. A telkek zöldfelületeit úgy kell kialakítani, hogy azok kapcsolódjanak a szomszédos telkek zöldfelületeihez, ezzel biztosítva a zöldfelületek folytonosságát és minőségét.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a telekre előírt minimális zöldfelületet az épület használatba vételéig meg kell valósítani.
- (3) Építési munkával járó vagy az építőanyagok előállításához köthető káros anyag kibocsátás részleges ellentételezésére minden megkezdett újonnan épített bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterület után egy nagy lombkoronát nevelő fát vagy két közepes lombkoronát nevelő fát kell ültetni saját telken belül legkésőbb az épület használatbavételi vételéig meg kell valósítani.
- (4) A zöldfelületek vízellátását a lehető legkevesebb ivóvíz felhasználásával kell megoldani, és a maximális vízmegtartásra és csapadékvíz hasznosításra (a csapadékvíz összegyűjtésére, tárolására, telken belüli elszikkasztására) kell törekedni.
- (5) Nem telepíthetők
- a 8. melléklet szerinti növényfajok,
  - a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok.
- (6) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen - a (7) bekezdés kivételével - a háromszintes növényállomány részeként legalább egy sor, közepes vagy nagy lombkoronájú, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként. A beültetési kötelezettséggel érintett terület minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva
- legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa,
  - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje,
  - a többi felületen gyeper talajtakaró ültetése kötelező.
- (7) Gazdasági karakterű MT-en elhelyezkedő Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein a Szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jellel jelölt telekrészen legalább 3 m széles, kifejtett állapotban legalább 2,0 m magasra növő cserjesáv telepítendő.

### **51. A cégekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó településképi követelmények**

- 67.5** Közterületen és magánterületen országos és a település szempontjából jelentős valamely kulturális, sport, vagy turisztikai eseményről való tájékoztatás érdekében, évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra ideiglenesen engedélyezhető
- épület homlokzatára függesztett textil alapú molinó,
  - függőleges tartók között átfeszített textil alapú molinó, illetve
  - egyéb ideiglenes tájékoztató kihelyezése.
- 68.5** (1) Építményeken, épületek homlokzatán és tűzfalán festett reklám nem helyezhető el.
- (2) Előkertben az építkezés ideje alatt, legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> felületű, a jogszabályi előírásokban megállapított esetekben a jogszabályi előírásoknak megfelelő adattartalmú tájékoztatót kötelező elhelyezni a használatbavételig.
- (3) Épülő beruházás pályázati forrására utaló, előírás szerinti tábla elhelyezhető az építési területen, vagy előtte lévő közterületen.
- (4) Villogó- és futófény, LED-tábla nem alkalmazható.
- (5) Rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 0,9 m<sup>2</sup> megálló tábla, cégjelzés, üzletjelzés elhelyezése engedélyezhető.
- 69.5** (1) A település területén fém, üveg, műanyag vagy fa alapanyagból készült üzletjelzés, cégjelzés alkalmazható.
- (2) A környezetéből színével kirívó cégér, üzlettábla, cégjelzés nem helyezhető ki.
- (3) Világító üzletjelzés, cégjelzés nem lehet vakító, villogó fényhatású. TV, vagy egyéb képernyő homlokzaton, vagy portálban (kirakatban) nem helyezhető el.
- (4) Üzletjelzés, cégjelzés rögzítését oly módon kell kialakítani, hogy a falon szennyezést, elszíneződést ne eredményezzen.
- (5) Áttört és világító üzletjelzés, cégjelzés betűinek összefogó tartószerkezetét és a kábeleket rejtett módon, lehetőleg falsíkon belül kell elhelyezni.
- (6) Üzletjelzés, cégjelzés épületen
- csak annak homlokzati felületén, vagy arra merőlegesen helyezhető el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban,
  - rendeltetési egységenként egy darab, egyenként 1 m<sup>2</sup> felületet meg nem haladó lehet, de felületük összessége nem haladhatja meg a földszinti homlokzatfelület 5%-át, és
  - a homlokzat épületdíszítő tagozatait nem takarhatja.

- (7) Üzlettábla épület földszint feletti tagozata, vagy az első emeleti padlószintje felett nem helyezhető el. Ettől való eltérés csak abban az esetben engedélyezhető, ha a rendeltetési egység emeleten helyezkedik el. Ebben az esetben a rendeltetési egység elhelyezkedésének emeletén helyezhető el.
- (8) Védett épület homlokzatán, csak áttört, vakolatra festett cégér és üzletfelirat, valamint vonalszerű fényfelirat, cégjelzés helyezhető el.
- (9) Kerítésen legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup> nagyságú üzletjelzés, cégjelzés helyezhető el. Ennél több csak összefogott módon, megtervezett berendezésen, előkertben helyezhető el.
- (10) Kerítésre merőlegesen, csak áttört cégér helyezhető el 2,5 m és 3 m közötti magasságban.
- (11) Legalább 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek, benzinkutak előtt, közterületen, vagy előkertben legfeljebb 1 darab 6 méternél nem magasabb cégjelzést tartó tájékoztató helyezhető el.
- (12) Tájékoztatót segítő cégjelzés csak a városi információs rendszerben alkalmazott táblákon helyezhető el.
- (13) Cégér, üzletfelirat árnyékolón és esővédőn, felületének legfeljebb 2%-án jeleníthető meg.

## II. FEJEZET

### TÁJÉKOZTATÁSRA, ELJÁRÁSOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, TÁMOGATÁSOK

#### 52. A településkép-védelmi tájékoztatás és kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok

- 70.§** (1) Az építető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:
- a) a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentéshez kötött,
  - b) a tervezett építési tevékenység helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint,
  - c) az építési tevékenység helyi területi védelem alatt álló területen történik.
- (2) Egyéb esetekben a településképi követelményekről szakmai konzultáció, ezen belül tájékoztatás kérhető.
- 71.§** (1) A szakmai konzultáció az építető vagy megbízottja által a önkormányzati főépítész felé benyújtott írásos kérelemre indul.
- (2) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
  - b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat,
  - c) a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
- (3) A szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre, az önkormányzati főépítész döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.
- (4) A szakmai konzultáció a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben a hatályos rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásokra is kiterjedhet.
- 72.§** (1) Amennyiben az építmény elhelyezésének, építésének feltétele a tájba illeszkedés, melynek igazolására az építetőnek látványtervet kell készítenie, a szakmai konzultáció kezdeményezéséhez a kérelmező köteles a látványtervet is benyújtani.
- (2) A szakmai konzultáció során kiállított jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell, hogy a benyújtott arculati terv szerint a tervezett építmény elhelyezése, építése az élő és élettelen természetes környezethez, valamint a meglévő épített környezethez illeszkedik-e vagy sem.

#### 53. Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok

- 73.§** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 44.§ (2) bekezdésében meghatározott építési tevékenységek tekintetében.
- (2) A településképi véleményezési eljárás szabályait a vonatkozó jogszabály tartalmazza.
- 74.§** (1) A településképi véleményezési eljárásához kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai állásfoglalása képezi.
- (2) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e jelen rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt - ha voltak ilyenek,

- c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, és településképi megjelenést eredményez-e.
- (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció - a (2) bekezdés c) pontjának megfelelően - a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- az (2) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének;
  - megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
  - több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága;
    - a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- a földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát;
  - az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
  - a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;
  - a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
  - a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy:
- a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata:
    - korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;
    - korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;
    - megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló - a közterületet érintő - beavatkozásokra,
  - az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

#### 54. Településképi bejelentési eljárás

- 75.§** (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének megváltoztatása - így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása, vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása - estén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.
- (2) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester a településképi bejelentési eljárást folytat le minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez, valamint örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:
- új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg;

- b) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik;
- c) meglévő építmény, melléképítmény, garázs utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása;
- d) magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre;
- e) támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot;
- f) kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése
- g) térkövezés, gyeprács, burkolt felület létesítése;
- h) cégérek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése;
- i) hőszivattyúk és klímaberendezések kültéri egységeinek elhelyezése,
- j) napelemek elhelyezése.

(3) A településképi bejelentési eljárás szabályait a vonatkozó jogszabály tartalmazza.

**76.§** (1) Településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját a települési főépítész szakmai álláspontja képezi.

(2) Településképi bejelentési eljárás az építtető vagy megbízottja (a továbbiakban: bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést elektronikus úton vagy - természetes személy esetén - papír alapon, írásban kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf vagy jpeg file-formátumú lehet.

(3) Településképi bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet (környezeti állapotadat; fotó, fotómontázs; látványterv; kilátási-rálátási terv; egyéb dokumentum), továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.

**77.§** (1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, településképi nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) Részletes vizsgálati szempontok:

- a) nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,
- b) megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a településképi közterületei felőli látványban,
- c) az épület, kerítés homlokzati architektúrájához illeszkedik e.

(3) A rendeltetésváltozással kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok, hogy a tervezett rendeltetésváltozás az V. és VI. fejezet, valamint a 3. mellékletben foglalt követelményeknek megfelel.

### 55. A településképi kötelezési eljárás szabályai

**78.§** (1) Ha az ingatlan tulajdonosa e rendeletben foglalt településképi követelményeket, vagy rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendelkezéseit, vagy a településrendezési illeszkedés követelményét megsértette, az önkormányzat a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) A kötelezési eljárás lefolytatható az építési tevékenységgel összefüggésben megtartott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott jegyzőkönyvben foglalt, vagy a településképi véleményben foglalt településképi követelmény figyelmen kívül hagyásával megvalósult építés esetén. Kötelezési eljárás lefolytatható úgy is, hogy azt nem előzte meg szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás.

(3) A kötelezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

## 56. A településkép-védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

- 79.§** (1) Az önkormányzat településkép-védelmi bírságot szab ki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során a magatartás elkövetőjével szemben, amennyiben megállapítja, hogy az építési tevékenységre a korábban kiadott szakmai konzultáció eredményeképpen kiadott jegyzőkönyvben vagy a településképi véleményezési eljárás során kiadott véleményben foglalt településképi követelmény megsértésével került sor.
- (2) Az önkormányzat településkép-védelmi bírságot szab ki azzal szemben, aki a lefolytatott településképi kötelezési eljárás során kiadott településképi kötelezést tartalmazó jogerős határozatban foglalt kötelezettségét nem teljesíti.
- (3) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester természetes személy esetén 200.000 Ft, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 200.000 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.
- (4) A településkép-védelmi bírságot az önkormányzat számlájára kell megfizetni.
- (5) A településkép-védelmi bírság kiszabásakor az önkormányzat mérlegeli
- a) a jogsértéssel okozó hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
  - b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
  - c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
  - d) a jogsértő állapot időtartamát,
  - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát, valamint
  - f) a jogsértést elkövetőnek a jogsértés felszámolását segítő együttműködő magatartását.
- (6) Az önkormányzat a bírság kiszabása során köteles beszerezni az önkormányzati főépítész szakmai állásfoglalását a településkép védelméhez fűződő érdeksérelem mértékének megállapítása érdekében.
- (7) A befolyt településkép-védelmi bírságot az önkormányzat költségvetésében elkülönítetten kezeli. A befolyt bírság összege kizárólag a közterületek, utak járdák felújítására, fejlesztésére, építésre, továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatása érdekében a Környezetvédelmi Alap bevételének növelésére lehet felhasználni. A Képviselő-testület évente a költségvetési rendelet megalkotásával egyidejűleg dönt az előző évben befolyt településkép-védelmi bírság felhasználásáról.

**57. Záró rendelkezések**

- 80.§** (1) Jelen helyi építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási terv (SZT-0, SZT-1, SZT-2)
  2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
  3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendelkezések
  4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
  5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
  6. melléklet: Helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékek
  7. melléklet: Településképi terv
  8. melléklet: Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények listája
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg
- a) a település Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2018 (XII.10.) önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 8/2021. (X. 1.) önkormányzati rendelet,
  - b) a településképi védelméről szóló 15/2017 (XII.18.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- 81.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Királyszentistván, 2026. ....

Kőszegi Ilona  
polgármester

Bencze Éva  
jegyző

Kihirdetve:

Királyszentistván, 2026. ....

Bencze Éva  
Jegyző

**1. MELLÉKLET A .../2026. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**  
**Szabályozási terv (SZT-0, SZT-1, SZT-2)**

**2. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**  
**Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai**

A	B	C	D																							
1	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																									
2	a telek												az épület megengedett								a telek					
3	övezeti jel/ kód	beépítési módja	kialakítható legkisebb/ legnagyobb						beépíthető legkisebb			megengedett					legkisebb/ legnagyobb				legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja				
4			területe			szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettség			szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzat- magassága	párkánymagassága							
5			min. (és/ vagy max.)						terepszint felett		terepszint alatt		m2 / m2		Ém		min. és/vagy max.									
6			m2		m		m	m2	m	m	%	%	m2 / m2		Ém		m		m		m		m	közművesi- tettség		
7			min.	max.	min.	max.										min.	max.	min.	max.	min.	max.					
8			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km
9																										
10			Lf-1	O	600 <sup>1</sup>		14				30		30				40		5,0				5,5	9,5	teljes	
11			Lf-2	O	700 <sup>2</sup>		20				30		30				50		5,0				5,5	9,5	teljes	
12	Lf-3	O	900		20				25		25				40		5,0				5,5	9,5	teljes			
13	Vt-1	O	800		16				40/S		40/S				30		6,5/S				7,0/S	10,0	teljes			
14	Vt-2	O	700		14				45/S		45/S				30		5,5/S				6,0/S	10,0	teljes			
15	Gksz-1	SZ	3000		20				40		40				30		7,5				8,0	14,0	teljes			
18	GÁ-1	SZ	5000		30				30		30				40		7,5				8,0	15,0	részleges			
19	GÁ-2	SZ	50000		50				10		10				40		5,5				6,0	8,0	részleges			
16	Gip-1	SZ	5000		30				30		30				40		7,5				8,0	15,0	részleges			
18	K-Sp	SZ	5000		30				20		20				40		5,5				6,0	10,0	részleges			
19	K-Hull-1	SZ	10000		50				40		40				40		6,5				7,0	12,5	hiányos			
20	K-Hull-2	SZ	50000		50				10		10				40		6,5				7,0	12,5	hiányos			
21	K-Szt	SZ	5000		30				30		30				40		7,5				8,0	15,0	hiányos			
22	Zkp-1	SZ					S		3		3				75		4,0				4,5	8,5				
23	Ev-1		-						0		0						4,0				4,5	8,5				
25	Er-1	SZ					50 000		1		1						4,5				5,0	9,0	részleges			
26	Má-1	SZ					10 000/S		3/S		3/S						5,5				6,0	10,0	részleges			
28	Mt-1								0		0															
29	Tk								0		0															
30	Mk-1	SZ	1500				720		1		1						4,0				4,5	8,3	részleges			
31	Mk-2								0		0															
32	Vg-1								0		0															
33	Kb-B-1		50000						0		0															

<sup>1</sup> 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 18. § (4) bekezdésben szereplő értéknél megengedőbb előírás - engedélykérés szükséges

<sup>2</sup> 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 18. § (4) bekezdésben szereplő értéknél megengedőbb előírás - engedélykérés szükséges



## 3. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Elhelyezhető és tiltó rendeltetések

## 1. táblázat: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések a beépítésre szánt területeken

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Vt-1	Vt-2	Gksz-1	GÁ-1	GÁ-2	Gip-1	K-Sp	K-Hull-1	K-Hull-2	K-Szt
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>													
1.1.lakás	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	1	2	2	2	2	1							
1.2.iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	1	1	1										
1.3.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>													
1.4. szolgálati lakás	X	T	T	T	T	F	F	F	T	F	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	F	F	F	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	F	F	F	F	F	X	X	X	X	F	T	T	T
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	T	T	T
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	T	T	T	T	F	T	T	T
1.18. szállás jellegű	X	X	X	F	F	T	T	T	T	F	T	T	T
1.19. diákszállás	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	F	F	F	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	T
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	X	T

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Vt-1	Vt-2	Gks-1	GÁ-1	GÁ-2	Gip-1	K-Sp	K-Hull-1	K-Hull-2	K-Szt
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. erdő-és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. növénytermesztéshez kapcsolódó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.37. bányászati tevékenységgel összefüggő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.38. birtokközpont	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.39. természetvédelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.40. szabadidő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.41. vízgazdálkodási, vízkár elhárítási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<b>2. Melléképitmények</b>													
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
2.13. tárolásra szolgáló melléképitmények	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T
2.14. mosókonyha, nyárkonyha	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.15. gépjárműtároló épület	F	F	F	F	F	X	X	X	X	T	X	X	T
<b>3. Egyéb építmények</b>													
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. naperőmű műtárgyai (5 MW teljesítmény alatt)	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T
3.5. megújuló energiaforrás műtárgyai	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T
3.6. kerti víz- és fürdőmedence	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.7. csapadékvíz szikkasztó medence	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.8. portaépület	T	T	T	T	T	F	X	X	X	T	X	X	T
3.9. támfalgarázs	M	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:													
- elhelyezhető (X),													
- feltétellel elhelyezhető (F)													
- tiltott (T)													
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)													

2. táblázat: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések a beépítésre nem szánt területeken

A	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Zkp-1	EV-1	EV-2	Er-1	Má-1	Mt-1	Mk-1	Mk-2	Vg-1	Kb-B-1	Kb-B-2	Kb-T-1	Kb-En-1	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-k	KÖe-1	KÖm-1	
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																				
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	F	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdaság	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T
1.34. erdő-és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó	T	F	F	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. növénytermesztéshez kapcsolódó	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
A	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Zkp-1	Ev-1	Ev-2	Er-1	Má-1	Mt-1	Mk-1	Mk-2	Vg-1	Kb-B-1	Kb-B-2	Kb-T-1	Kb-En-1	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-k	KÖe-1	KÖm-1
1.37. bányászati tevékenységgel összefüggő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	M	M	T	T	T	T	T	T	T	T
1.38. birtokközpont	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.39. természetvédelmi	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.40. szabadidő	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.41. vízgazdálkodási, vízkár elhárítási	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<b>2. Melléképitmények</b>																			
2.1. közmű -becsatlakozás műtárgy	X	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T
2.5. kerti építmény	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
<b>3. Egyéb építmények</b>																			
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. tárolásra szolgáló melléképitmények	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. mosókonyha, nyárikonyha	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.5. kerti víz- és fürdőmedence	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.7. gépjárműtároló épület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.8. pihenést és testedzést szolgáló	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.9. a terület fenntartásához szükséges	X	T	T	X	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
3.10. növénytermesztéshez, állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó árusítás	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.11. pince	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.12. portaépület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.13. urnafal, urnasír	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T
3.14. ravatalozó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T
3.15. parkoló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.16. fóliasátor	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.17. üvegház	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.18. konténer	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.24. naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
3.25. vízgazdálkodás építményei, vízműkút vízfolyás, állóvíz fenntartásával összefüggő építmény, vízellátási építmény	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X

## 4. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					
2	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	Pótlás utáni BIA érték egyenleg
3	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
4	.../2026. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											

## 5. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
1.	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
2.	beültetési kötelezettség	.../2026. (...) önkormányzati rendelet	011/4; 011/5; 011/7; 017/11; 017/20; 017/21; 026/1; 026/3; 026/5; 026/6; 043/6;		A HÉSZ 24. § (2) bekezdése
3.	telekcsoport újraosztással érintett területek	...../2026. (.....)	Deák Ferenc u.-Széchenyi út-Fő út által lehatárolt telektömb (13/1,13/2,15,16,17,18,19/2,20,22, 23)		A HÉSZ 24. § (4) bekezdése
4.	telekcsoport újraosztással érintett területek	...../2026. (.....)	Dózsa György utca és Kossuth utca által határolt telkek (029/2,029/3)		A HÉSZ 24. § (4) bekezdése

## 6. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékek

## BELTERÜLET

	A	B	C
1	Helyi területi védelem alatt álló telkek:	Védendő utcakép:	Helyi egyedi védelem alatt álló érték:
2	42-58, 130-142/2, 144-168 hrsz. -ú telkekre	Fő u. 17 (hrsz: 30) és a Kossuth utca 1. (hrsz: 51) közötti útszakasz	Hősi emlékmű 142/1 hrsz-en

**7. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Településképi terv**

## 8. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények listája:

	A	B	C	D
1.	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés
2.	fehér akác	<i>Robinia pseudoacacia</i>	gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
3.	bálványfa	<i>Ailantus altissima</i>	kisvirágú nebáncsvirág	<i>Impatiens parviflora</i>
4.	fehér eper	<i>Morus alba</i>	bíbor nebáncsvirág	<i>Impatiens glandiflora</i>
5.	ezüstfa	<i>Eleagnus angustifolia</i>	japán keserűfű- fajok	<i>Fallopia spp.</i>
6.	zöld juhar	<i>Acer negundo</i>	magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>
7.	amerikai kőris	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
8.	kései meggy	<i>Prunus serotina</i>	selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
9.	kanadai nyár	<i>Populus x canadensis</i>	ürümlevelű parlagfű	<i>Ambrosia artemisiiflora</i>
10.	nyugati ostorfa	<i>Celtis occidentalis</i>	arany ribiszke	<i>Ribes aureum</i>
11.	adventív szőlőfajok	<i>Vitis-hibridek</i>	perzsa medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
12.	vadszőlőfajok	<i>Parthenocissus spp.</i>	kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
13.	süntök	<i>Echinocystit lobata</i>	Sosnowsky- medvetalp	<i>Heracleum sosnowskyi</i>
14.	észak-amerikai őszirózsák	<i>Aster novi-belgii</i>	hévízi gázló	<i>Hidrocoortyle ranunculoides</i>
15.	olasz szerbtövis	<i>Xanthium strumarium subsp. italicum</i>	fodros átokhínár	<i>Lagarosiphon major</i>
16.	amerikai karmazsinbogyó	<i>Pytholacca esculenta</i>	nagyvirágú tóalma	<i>Ludwigia grandiflora</i>
17.	japán komló	<i>Humulus japonicus</i>	sárgavirágú tóalma	<i>Ludwigia peploides</i>
18.	átoktüske	<i>Cenchrus incertus</i>	sárga lápbuzogány	<i>Lysichiton americanus</i>
19.	tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	közönséges süllőhínár	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
20.	kanadai átokhínár	<i>Elodea canadensis</i>	felemáslevelű süllőhínár	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
21.	aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár	<i>Elodea nuttallii</i>	keserű hamisüröm	<i>Parthenium hysterophorus</i>
22.	moszatpáfrányok	<i>Azolla mexicana, Azolla filicuoides</i>	ördögfarok keserűfű	<i>Persicaria perfoliata</i>
23.	borfa, tengerparti seprűcserje	<i>Baccharis hamifolia</i>	kuzdu nyílgyökér	<i>Pueraria montana</i>
24.	kaliforniai tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	aligátorfű	<i>Althernanthera philoxeroides</i>
25.	vízijácint	<i>Eichhornia crassipes</i>	óriás rebarbara	<i>Gunnera tinctoria</i>
26.		<i>Microstegium vimineum</i>	tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>

