

MARTONVÁSÁR



TELEPÜLÉSTERV
Településrendezési terv
2026. július

Völgyzugoly Műhely Kft.

MARTONVÁSÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

(HÉSZ)



Martonvásár Város Önkormányzata
2462 Martonvásár, Budai út 13.
Tel.: 22/460-004

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel.: 1-439-0490, 20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2026. július
VZM 1736/22
martonvásár_trt_260126.docx

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 01 5583	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759	
	Pernyész- Ovádi Noémi okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Horváth Tünde okl. közlekedéstervező (Tkö 01-9714) (Green Avenue Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Gerlei Réka okl. településmérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET	5
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	5
1. A szabályzat hatálya	5
2. Értelmező rendelkezések	5
3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása	6
4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	7
5. A környezet védelmére vonatkozó általános előírások	8
6. Katasztrófavédelem	8
7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások	8
II. FEJEZET	9
A TELEPÜLÉSENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	9
8. Sajátos jogintézmények	9
9. Telekalakítás	9
III. FEJEZET	10
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS	10
10. Közlekedés, parkolás	10
11. A közműellátás általános előírásai	10
12. Közművesítés mértékének az előírása	11
13. Vízellátás	11
14. A szennyvízelvezetés	11
15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	12
16. Villamosenergia ellátás és vezetékes elektronikus hírközlés	12
17. Megújuló energiahordozó hasznosítása	13
18. Földgázellátás	13
19. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	13
IV. FEJEZET	14
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	14
20. Építés általános szabályai	14
21. A beépítési mód és az építési hely	14
22. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások	15
23. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése	16
V. FEJEZET	16
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	16
24. Beépítésre szánt területek	16
25. Kisvárosias lakóterület	16
26. Kertvárosias lakóterület	16
27. Falusias lakóterület	17
28. Településközponti vegyes terület	17
29. Intézményi vegyes terület	18
30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	18
31. Általános gazdasági terület	18
32. Különleges beépítésre szánt terület- turisztikai terület	19
33. Különleges beépítésre szánt terület- oktatási központ	19
34. Különleges beépítésre szánt terület – temető	19
35. Különleges beépítésre szánt terület – sportterület	19
36. Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület	19
37. Különleges beépítésre szánt terület – büntetés-végrehajtási terület	19
38. Különleges beépítésre szánt terület – Kastély terület	19
39. Különleges beépítésre szánt terület – közmű terület	20
VI. FEJEZET	20
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	20
40. A beépítésre nem szánt területek	20
41. Közkert zöldterület	20
42. Védelmi célú erdőterület	21
43. Rekreációs erdőterület	21
44. Egyéb erdőterület	21

45.	Általános mezőgazdasági terület-----	21
46.	Kertes mezőgazdasági terület -----	21
47.	Vízgyújtási terület -----	21
48.	Természetközeli terület -----	22
49.	Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai, rekreációs terület -----	22
50.	Különleges beépítésre nem szánt terület- kastély terület -----	22
51.	Különleges beépítésre nem szánt terület- kertészet terület -----	22
52.	Különleges beépítésre nem szánt terület- energiagazdálkodási terület -----	22
53.	Közúti közlekedési terület -----	23
54.	Egyéb közlekedési terület-----	23
55.	Közműelhelyezési terület -----	23
VII. FEJEZET		23
TELEPÜLÉSKÉPRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK		23
56.	A helyi védelem alá helyezésnek és a helyi védelem megszűnésének szabályai -----	23
57.	A helyi védett értékek megjelölése -----	24
58.	A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása-----	24
59.	A helyi egyedi védelemmel kapcsolatos szabályok -----	24
60.	A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények -----	25
61.	Településképi szempontból alkalmazandó homlokzatra vonatkozó egyedi építészeti követelmények -----	25
62.	Településképi szempontból alkalmazandó tetőre vonatkozó egyedi építészeti követelmények -----	26
63.	Településképi szempontból alkalmazandó kerítésre vonatkozó egyedi építészeti követelmények -----	27
64.	A zöldinfrastruktúra-hálózat és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények -----	28
65.	A cégtáblákra, épületfeliratokra és egyéb grafikai elemekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények -----	29
66.	Településképi-védelmi tájékoztatás és a kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok -----	30
67.	Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok -----	30
68.	Településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok -----	32
69.	Településképi kötelezési eljárás és településképi bírság -----	33
70.	Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer -----	33
71.	Záró rendelkezések -----	34
MELLÉKLETEK		35
1. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----		35
Szabályozási terv -----		35
2. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----		36
Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai-----		36
3. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----		39
Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések -----		39
-----		39
-----		44
4. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----		45
A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek -----		45
5. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----		46
Az alkalmazott sajátos jogintézmények-----		46
6. MELLÉKLET AZ .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ -----		48
A helyi védett egyedi értékek (helyi emlékek) listája-----		48
7. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----		49
Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények listája:-----		49

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

[1] A rendelet készítésének célja, a magyar építészeztől 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] Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, 22. § (2) bekezdés a) pontjában, 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, 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, a 11. mellékletben szereplő véleményezésre jogosult szervek, valamint a 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A szabályzat hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Martonvásár város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1–1-7., SZT-2)
- b) 2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
- c) 3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendelkezések
- d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
- e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- f) 6. melléklet: A helyi védett egyedi értékek (helyi emlékek) listája
- g) 7. melléklet: Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények listája

(3) A rendelet előírásait a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

- a) **Alacsony hajlásszögű tető:** 5-15° közötti hajlásszögű tető
- b) **Cégtábla:** a vállalkozási tevékenységet folytató ingatlanon elhelyezett cégér, címtábla, cégfelirat, címfelirat, amely a vállalkozás nevét, székhelyét, logóját vagy egyéb adatait tartalmazza.
- a) **Csurgótávolság:** oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt képező telekhatár és az épület homlokzati síkja közötti távolság.
- b) **Egyéb grafikai elem:** az adott telken működő vállalkozással, vagy középülettel kapcsolatos egyéb információ, adatközlés, ábra, felirat.
- c) **Épületfelirat:** a középületeken megjelenő, azok funkciójára utaló felirat.
- d) **Épület megengedett szintszáma terepszint felett:** az épület összes építményszintje a terepszint felett, melybe beletartozik a földszint és a földszint feletti építményszintek, ide nem értve a tetőteret.
- e) **Fekvő telek:** a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.
- f) **Fedett hely:** olyan, legalább 1 m² alapterületű terület, amelyet épületszerkezet fed, és amelynek legalább egyik vízszintes irányú mérete
 - a) 3,0 m-nél kisebb belmagasságú, fedést biztosító épületszerkezet esetén legalább 0,6 m,
 - b) egyéb esetben legalább 1,0 m.
- g) **Galérianövényzet:** vízfolyásokat kísérő természetes növénytakarulás.

- h) **Homlokzatmagasság:** az épület külső, függőleges homlokzati felületének és a hozzá tartozó vízszintes hosszának hányadosa
- a) **Kialakítható legkisebb telekszélesség:** előkertí építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjában az oldalhatárra állított merőleges vonalában mért telekszélesség
- b) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- c) **Megalapozó értékvizsgálat:** a helyi védelem megalapozását szolgáló, építészmérnök, településmérnök vagy műemlékvédelmi szakmérnök szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és részletesen meghatározza a ténylegesen meglévő, a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes.
- d) **Telek be nem építhető része:** a telek azon területrésze, amely nem minősül építési helynek, és amelyen épület nem helyezhető el.
- e) **Tömör kerítés:** az a kerítés, amely közterület felőli merőleges vetületének összes felülete kevesebb, mint 20%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
- f) **Védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény:** építészmérnök, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök szakképzettséggel rendelkező személy által készített szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) Kötelező szabályozási elemek:

a) Szabályozási alapelemek

- aa) szabályozási vonal;
- ab) belterület határ;
- ac) javasolt belterület határ;
- ad) építési övezet, övezet határ;
- ae) építési övezet, övezet jele;

b) Szabályozási elemek

- ba) méretvonal, méretezés,
- bb) megszüntető jel,
- bc) építési hely,
- bd) telek be nem építhető része,
- be) telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó terület,
- bf) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész,
- bg) tehermentesítő út számára fenntartott terület
- bh) magánút céljára fenntartott terület (javasolt magánút),
- bi) helyi védett egyedi érték,
- bj) kiemelt közterülettel érintett telek
- bk) közműsáv.

(2) Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

a) közigazgatási terület, b) művi értékvédelem

- ba) műemlék;
- bb) műemléki környezet határa,
- bc) régészeti lelőhely határa,

c) táj- és természetvédelem

- ca) országos jelentőségű természetvédelmi terület
- cb) tájképvédelmi terület,
- cc) ökológiai hálózat magterületének övezete,
- cd) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,

d) korlátozások és védelmek

- da) vízműkút,
- db) hidroglóbusz,
- dc) hidrogeológiai védőidom,
- dd) hidrogeológiai védőterület,
- de) szennyvízáttemelő,
- df) meglévő 400 kV-os villamos energia hálózati vezeték és védőterülete,
- dg) meglévő 220 kV-os villamos energia hálózati vezeték és védőterülete,
- dh) meglévő 132 kV-os villamos energia hálózati vezeték és védőterülete,
- di) meglévő nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték és védőterülete,
- dj) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet határa
- dk) vízminőség-védelmi terület,

(3) Egyéb sajátos jogintézmény:

- a) elővásárlási joggal érintett terület.

(4) Az (2)-(3) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

(5) Az I-VII. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(6) A Szabályozási terven ábrázolt belterület határ, javasolt belterületi határ egyben övezethatár is.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. § (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos jelentőségű természetvédelmi területre, az ökológiai hálózat övezeteire - megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén az utak mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendők;
- c) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók;
- d) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó;
- e) a galériaövényzet megőrzendő;
- 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 jelentőségű természetvédelmi terület, ökológiai hálózat magterület övezet (a továbbiakban együtt: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(4) Védett területen

- a) új épület elhelyezése - Kb-Tur övezetek kivételével és ahol az övezeti előírások lehetővé teszik - csak a természeti terület megőrzése és ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal lehetséges;
- b) új épület elhelyezésénél a tájba illesztés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó;
- c) a helyi hagyományoknak megfelelő lépték-, forma- és színvilágú új építmény létesíthető;
- d) a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani;
- e) csak extenzív gazdálkodás folytatható;
- f) vizes élőhelyek mentén feltöltést, burkolást végezni nem szabad;
- g) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- h) szélerőmű, szélerőmű park, naperőmű nem helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterület övezetén erdőtelepítés, erdőfelújítás, fapótlás kizárólag őshonos fajokkal végezhető.

(6) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A látványterv részeként a beavatkozás mértékét lokális és tájkapcsolati nézetben fotorealisztikus képen kell bemutatni.

5. A környezet védelmére vonatkozó általános előírások

5. § (1) 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) 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) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

(6) 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.

(7) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változásokat eredményező tevékenység nem folytatható.

(8) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.

(9) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

6. Katasztrófavédelem

6. § (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

(2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

(3) Rogyás jellegű, időszakos talajmozgás esetén mindennemű tereprendezési és építési tevékenység a geotechnikai adatok és hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével, geotechnikai dokumentáció (talajvizsgálati jelentés és a szükséges geotechnikai terv) alapján végezhető.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7. § (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények és,
- c) természetközeli folyók.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

- (4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (5) A természeti területeken lévő kisvízfolyások partvonalától számított 50-50 méteres védőtávolságán belül, a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos, kivéve a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok.
- (6) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén - a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak partvonalától számított 6,0 m, a nem állami tulajdonú vízfolyások, tavak partvonalától számított 3,0 m szélességű - szabadon járható parti sáv biztosítandó a fenntartás számára, mely a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le.
- (7) A vízbázis hidrogeológiai védőövezetein érvényesíteni kell a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló Kormányrendeletben foglalt tiltó, vagy korlátozó előírásokat.
- (8) A nagyközép-nyomású földgázvezeték, valamint a nagyfeszültségű villamosenergia vezeték biztonsági övezetében a mindenkori iparági szabályozást be kell tartani.
- (9) A nagylétszámú állattartás célját szolgáló épületek, valamint búzzal járó rendeltetés a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.
- (10) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8. Sajátos jogintézmények

8. § Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az 5. melléklet és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

9. Telekalakítás

9. § (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 telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.

(2) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Közműterület, közlekedési terület, közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Új közforgalom elől elzárt vagy el nem zárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

- építési telkek feltárása esetén - intézményi vegyes terület és falusias lakóterület megközelítése kivételével - 12,0 m-nél,
- falusias lakóterület feltárása esetén 8,0 m-nél,
- építési teleknek nem minősülő telkek feltárása esetén 4,0 m-nél.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási vagy beépítési előírásait nem elégíti ki.

(6) A már jellemzően beépült telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható, amennyiben

- az eltérést a kialakult telekstruktúra vagy meglévő épület indokolja, és
- az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

(7) Átmenő telek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben a létrejövő új telek szélessége legalább 12,0 m, és a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 600 m²-t.

III. FEJEZET

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

10. Közlekedés, parkolás

10. § (1) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden első lakó rendeltetési egység után legalább egy, a további lakó rendeltetési egységek után legalább két személygépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani egész számra történő felfelé kerekítéssel.¹

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti személygépjármű elhelyezés telken belül nem biztosítható, akkor attól eltérni kizárólag egyedi elbírálás alapján, az Önkormányzattal kötött megállapodás keretében lehet.

(3) Meglévő épületek funkcióváltásával vagy rendeltetés számának növelésével létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, az Önkormányzattal kötött megállapodás keretében a parkolás közterületen is lehetséges.

11. § (1) A 20 férőhelynél nagyobb szilárd burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz-elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.

(2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

(3) A kapubeajtók és a hozzájuk kapcsolódó közterületi burkolatok kialakítása során biztosítani kell az utcaképhez és a meglévő burkolatokhoz való illeszkedést anyaghasználatban, színezésben és burkolatkiosztásban, elsősorban kiselemes térkőburkolat alkalmazásával.

11. A közműellátás általános előírásai

12. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál

a) Közforgalmú út esetén

- aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
- ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

b) Magán út esetén

- ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
- bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani

¹ az előírás érvényesítéséhez az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleménye szükséges

- bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy:
- a 12,0 m-t meghaladó, 14,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
 - a 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
 - 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.
- (7) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el,
- ha a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők és
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg és
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg.
- (8) A külön övezettel nem rendelkező közmű műtárgyak bármely övezetben elhelyezhetők.
- (9) A közműszolgáltatók által nem közterületen elhelyezett műtárgyak telkeinek határa mentén, legalább 1,5 méter magas sűrű cserjesort kell telepíteni.

12. Közművesítés mértékének az előírása

13. § A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
- övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
- jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- beépítésre szánt területen - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - a teljes közműellátás biztosított - mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

13. Vízellátás

14. § Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

14. A szennyvízelvezetés

15. § (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.

(2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetést kell kiépíteni.

(3) Az emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
- amennyiben 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egy fordulóval elszállítható, a mennyiséget, akkor vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre elszállíttatni
- a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés

alkalmazható, ha:

- ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
- bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- bc) ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsontra csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) Az egyedi szennyvíztisztító berendezés akkor alkalmazható ha a kapacitása meghaladja az évi 500 m³-t.

(5) Közcsontra csak olyan szennyvíz vezethető, amely megfelel a vonatkozó környezetvédelmi és közműüzemeltetési jogszabályokban, valamint a közcsontra-üzemeltető által meghatározott befogadási feltételekben előírt szennyezettségi határértékeknek. Az ettől eltérő, különösen káros vagy veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet - a közcsontra történő bevezetés előtt - a kibocsátás helyén előtisztítással, előkezeléssel kell olyan mértékben kezelni, hogy azok megfeleljenek a közcsontra vezetés jogszabályi és üzemeltetői előírásainak.

(6) Új közterületi szennyvízátelő mőtárgy csak zárt, szagtalanítóval ellátott és zajszigetelt kivitelben létesíthető.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

16. § (1) A csapadékvíz elvezetését - a szikkasztás kivételével - elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni.

(2) Ha a telkek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 50 m²-e után minimum 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvízet késleltetve, csökkentett kifolyással a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépjármű behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

(4) A telkhatáron álló épületek ereszcsontraiból, valamint a telkek területéről származó csapadékvíz kizárólag terepszint alatt lehet az utcai vízvezető hálózatba bevezetni.

16. Villamosenergia ellátás és vezetékes elektronikus hírközlés

17. § (1) Ahol a hálózatok már földalatti elhelyezéssel üzemelnek új villamosenergia-ellátási és vezetékes elektronikus hírközlési hálózat, valamint új hálózati csatlakozás kizárólag földalatti elhelyezéssel létesíthető. Ettől eltérni csak igazolt műszaki akadály fennállása esetén lehet.

(2) Új épület létesítése, valamint meglévő épület bővítése vagy felújítása során biztosítani kell a későbbi földalatti hálózati csatlakozás lehetőségét. Ennek érdekében a szükséges védőcső elhelyezéséről gondoskodni kell akkor is, ha az érintett közhálózat az építés időpontjában föld feletti kialakítású.

(3) Ahol a hálózatok föld feletti vezetése a villamosenergia-ellátási és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat közös oszlopsoron kell elhelyezni. Amennyiben a közös oszlopsorra történő telepítés bármely okból nem biztosítható, az új hálózat kizárólag földalatti elhelyezéssel létesíthető.

(4) Meglévő, vezetékes hálózattal érintett hálózat bővítése, rekonstrukciója vagy kapacitásnövelése kizárólag földalatti elhelyezéssel valósítható meg.

(5) A földalatti elhelyezésre vonatkozó előírásokat a kisfeszültségű, közepfeszültségű és nagyfeszültségű villamosenergia-ellátó hálózatokra, továbbá a közvilágítási és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokra egyaránt alkalmazni kell.

(6) Nem helyezhető el új felszíni energiaellátási sajátos építmény, műtárgy

- a) játszótereken,
- b) temető területén,
- c) tájképvédelmi területen,
- d) országos ökológiai hálózat területén.

17. Megújuló energiahordozó hasznosítása

18. § (1) Napelem és napkollektor a tetőfelületre telepíthető, amennyiben:

- a) magastető esetén a tetősíkkal párhuzamos
- b) lapostető esetén legfeljebb 45 fokkal tér el a tetősík hajlásszögétől.

(2) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, vagy a klímaberendezés kültéri gépészeti egységének működése zajhatással jár,

- a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebbre a szomszédos telek épületének huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzati nyílászárójához,
- b) úgy kell elhelyezni, beépíteni vagy takarni a zajkeltő berendezést, műtárgyat, hogy a zajhatás ne zavarja a szomszédos telkek rendeltetését.

(3) Háztartási méretű szél erőmű telepítése lakóterületen nem megengedett, egyéb területen a berendezés

- a) magassága az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legmagasabb pontjának mértékét legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg,
- b) dőléstávolsága minden irányban a telek határain belül kell maradnia.

18. Földgázellátás

19. § (1) Előkerttel rendelkező telken a gázellátást biztosító vezeték a telek előkertjénél kizárólag föld alatt létesíthető.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el.

(3) Házi gáznyomás-szabályozó berendezés elhelyezhető,

- a) a telkek előkertjében,
- b) a telek udvarán, vagy
- c) az épület alárendeltebb homlokzatán.

(4) Házi gáznyomás-szabályozó berendezés zárt sorú beépítési mód esetén a (2)-(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően falba süllyesztve, esztétikus takarással is elhelyezhető.

(5) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

19. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

20. § (1) Új antennát 500 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(2) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre, létesítményre telepíthető, vagy multifunkcionális kialakítással létesíthető.

(3) Egyéb területeken a vezeték nélküli szolgáltatás antennái a környezetbe illesztés feltételeivel helyezhetők el.

IV. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

20. Építés általános szabályai

21. § (1) Építési helyen kívül eső, meglévő épületrész tömegnövelés nélkül átalakítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető, de az épület kizárólag az építési helyen belül bővíthető.

(2) Lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető terület a hiányzó garázsonként 25 m²-rel csökkentendő amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs nem biztosított.

(3) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.

(4) A szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.

(5) A szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó, megtartandó területen - a közterületek kivételével - háromszintes növényállomány biztosítandó. A terület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m²-ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa, a többi területen gyeppel, vagy talajtakaró található.

(6) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be

- a) a 20 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület,
- b) a gyeprácsos, gyephézagos térburkolat felülete,
- c) a gépjármű közlekedésre és parkolásra szolgáló terület.

(7) A Szabályozási terven jelölt, tehermentesítő út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb műtárgy nem helyezhető el.

(8) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt épület megengedett legmagasabb pontjának értékét, kivéve:

- a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mű), ipari terület (Gip) és általános gazdasági terület (Gá) építési övezeteiben, valamint általános mezőgazdasági terület (Má) övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén;
- b) különleges beépítésre nem szánt energiagazdálkodási területen (Kb-En) amennyiben az alkalmazott technológia szükségessé teszi;
- c) ha az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

(9) Az épületek közterület felőli homlokzatán szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés és hőszivattyú kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni nem lehet. A közterület felőli, homlokzati tetőfelületen szerelt égéstermék-elvezetőt elhelyezni nem lehet.

(10) Gazdasági területek, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben, valamint Vt-2/a, K-bű építési övezetekben és Kb-En övezetben gépeszeti, klíma- vagy egyéb műszaki berendezések takarását gépeszeti takarófallal kell biztosítani.

(11) Településképi szempontból alkalmazandó egyedi építészeti követelmények előírásait jelen rendelet VII. fejezete tartalmazza.

21. A beépítési mód és az építési hely

22. § (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a) zártosú beépítési mód (Z),
- b) oldalhatáron álló beépítési mód (O) vagy,
- c) szabadon álló beépítési mód (SZ)

(2) Amennyiben a 2. melléklet nem határozza meg a beépítés módját, a beépítési mód az (1) bekezdésben felsoroltak közül bármelyik lehet.

- (3) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen az építési hely oldalkerti határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (4) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a tömb adott utcaszakaszán a beépített telkek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
 - b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek egyik homlokvonalához.
- (5) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert
- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
 - b) általános gazdasági területek építési övezeteiben: 10,0 m,
 - c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- a) 5,0 méter,
 - b) 13,0 m telekszélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.
- (7) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (8) Az építési telek hátsókertje nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző homlokzatának tényleges magasságának legnagyobb értékénél, de legalább 6,0 m kell, hogy legyen.
- (9) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 3,0 méterre csökkenthető.
- (10) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

22. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

23. § (1) Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben - igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.

(2) Tereprendezés építési helyen kívül - az (1) bekezdésben foglaltakon túl - kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében végezhető.

(3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet

- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel
- c) de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtathatja meg.

(4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépjármű tároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.

24. § (1) Az utcafronti kerítés magassága lakó-, településközponti vegyes- és intézményi vegyes területen és lakóterülettel szomszédos gazdasági területen legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal.

(2) Lakó-, településközponti vegyes- és intézményi vegyes területen és lakóterülettel szomszédos gazdasági területen az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.

(3) Saroktelek kerítése a saroktól mért 5 méteren belül csak legalább 50 %-ban áttört kivitelben készülhet, amennyiben az útszegély és a kerítés közötti távolság kisebb mint 3,0 m.

(4) Sportpályák mellett elhelyezett labdafogó háló, labdafogó kerítés 6,0 m magasságig valamennyi építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető.

(5) Településképi szempontból alkalmazandó kerítésekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények előírásait jelen rendelet 71-72. §-a tartalmazza.

23. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

25. § (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Lakóterület építési övezet telkein legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.

(3) Lakóterületen az előkertben kizárólag hulladékgyűjtő edénytároló helyezhető el, az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m² alapterülettel. .

(4) Lakóterületen az oldalkertben melléképület kizárólag a közterülettől számított 15 méteren túl helyezhető el.

(5) A háztáji gazdálkodást szolgáló melléképítmények - különösen fóliasátor, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, házikomposztáló és trágyatároló -melléképítmények egyedi alapterülete legfeljebb 25 m² lehet, fóliasátor esetében legfeljebb 50 m². Trágyatároló és komposztáló kizárólag háztartási vagy kisléptékű háztáji használatot szolgálhat, üzemi jellegű tárolás nem megengedett.

V. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

24. Beépítésre szánt területek

26. § (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|--|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Falusias lakóterület | (Lf) |
| d) Településközponti vegyes terület | (Vt) |
| e) Intézményi vegyes terület | (Vi) |
| f) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| g) Általános gazdasági terület | (Gá) |
| h) Különleges beépítésre szánt területek | |
| ga) turisztikai terület | (K-tur) |
| gb) oktatási központ | (K-okt) |
| gc) temető | (K-t) |
| gd) sportterület | (K-sp) |
| ge) mezőgazdasági üzemi terület | (K-mü) |
| gf) büntetés-végrehajtási terület | (K-bü) |
| gg) kastély terület | (K-k) |
| gh) közműterület | (K-kö) |

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban

- betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
- elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

25. Kisvárosias lakóterület

27. § (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely az alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Lk-1 építési övezet telkein a rendeltetési egységek száma nem növelhető.

26. Kertvárosias lakóterület

28. § (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület bruttó alapterülete legfeljebb 250 m² lehet.

29. § (1) Lke-1 építési övezet telkein egy főépület, és további egy melléképület helyezhető el.

(2) Lke-1 építési övezet telkein 1 rendeltetési egység helyezhető el, kivéve a Hunyadi utca, a Brunsvík utca, a Szent László utca, a Budai út és a Fehérvári út mentén, ahol két rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el.

(3) Lke-1 építési övezet telkein a csurgótávolság 1,0-1,5 m vagy meglévő épület kialakult vonala.

(4) Lke-1 építési övezetben kereskedelmi, vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés kizárólag a Hunyadi utca, a Brunsvík utca, a Szent László utca, a Budai út és a Fehérvári út mentén megengedett.

(5) Lke-2 építési övezet telkein kizárólag egy főépület helyezhető el.

(6) Lke-2 építési övezet telkein a fóliasátor alapterülete a telek területének legfeljebb 15%-át érheti el.

(7) Lke-3 építési övezet telkein a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.

(8) Lke-3 építési övezet telkein kizárólag egy főépület és egy legfeljebb 20 m² nagyságú tárolóépület helyezhető el.

(9) Lke-3 építési övezetben külső szerelt kémény, 1,0x1,5x0,5 méternél nagyobb gépészeti berendezés közterületről látható helyen nem helyezhető el.

(10) Lke-3 építési övezet telkein a fóliasátor alapterülete a telek területének legfeljebb 15%-át érheti el.

27. Falusias lakóterület

30. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezetek telkein legfeljebb egy főépület, és további egy melléképület helyezhető el.

(3) Falusias lakóterület építési övezetek telkein a telkenként elhelyezhető összes önálló rendeltetési egységek legnagyobb számán felül további egy mező- és erdőgazdasági üzemi és mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés elhelyezhető.

(4) Falusias lakóterület építési övezetek telkein a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig csak zárt szennyvíztároló alkalmazható, s a szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell.

(5) Lf-2 építési övezet telkein a rendeltetési egységek száma nem növelhető. Ez alól kivételt képez a beépítetlen telek, amelyen egy rendeltetési egység elhelyezése megengedett.

28. Településközponti vegyes terület

31. § (1) 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) Vt-1 építési övezet telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.

(3) Vt-1 építési övezet telkein a fóliasátor alapterülete a telek területének legfeljebb 15%-át érheti el.

(4) Vt-2 építési övezet telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(5) Vt-2 építési övezet telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.

(6) Vt-3 építési övezetek telkein több épület helyezhető el.

(7) Vt-3 építési övezet telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.

(8) Vt-3 építési övezet telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(9) Vt-4 építési övezet telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.

(10) Vt-4 építési övezet telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.

(11) Vt-4 építési övezet telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

29. Intézményi vegyes terület

32. § (1) Az intézményi vegyes terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Vi-1 építési övezet telkein uszoda építése esetén a legnagyobb párkánymagasság 9,5 méter, az épület megengedett legmagasabb pontja 13 méter.

(3) Vi-1 építési övezet telkein az előkert -mértéke 0 m.

(4) Vi-4 építési övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.

(5) Vi-4 építési övezet telkein négy vagy annál több lakó rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha az építési telek területének lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 120 m²-t.

(6) Vi-4 építési övezet telkein legfeljebb 12 lakás helyezhető el.

(7) Vi-4 építési övezet telkein elhelyezhető épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete 80 százalék lehet, figyelembe véve az az építési övezetre előírt lakó rendeltetési egységek számát.

(8) Vi-6 építési övezet telkein az előkert -mértéke 0 m.

(9) Vi-6 építési övezet telkein templomtorony létesítése esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja legfeljebb 3 méterrel túlléphető.

30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

33. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.

31. Általános gazdasági terület

34. § (1) Általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel szabályozott építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági és ipari rendeltetésű építmények - köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények - elhelyezésére szolgál.

(2) Gá-1 építési övezet telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb párkánymagasság szükséges - földszintes épület esetén a legnagyobb párkánymagasság 16,0 m. Az építési telken elhelyezett épület beépített alapterületének legfeljebb 20%-a haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb párkánymagasságot.

(3) Gá-1 építési övezetben naperómű műtárgyai, és ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek is elhelyezhetők.

(4) A Szabályozási terven a Gá-1 építési övezet II. ütembe sorolt telkei csak az infrastruktúra megléte (a tervezett M100 főút megépítése esetén a főúthoz történő közvetlen közúti kapcsolat kiépítése) és az I. ütembe sorolt terület beépítését követően építhetők be.

(5) Gá-2, Gá-3 és Gá-4 építési övezetek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.

32. Különleges beépítésre szánt terület- turisztikai terület

35. § A különleges beépítésre szánt terület- turisztikai terület a Szabályozási terven K-tur jellel jelölt övezet, amely a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

33. Különleges beépítésre szánt terület- oktatási központ

36. § A különleges beépítésre szánt terület- oktatási központ a Szabályozási terven K-okt jellel jelölt övezet, amely az oktatási és szociális létesítmények elhelyezésére szolgál.

34. Különleges beépítésre szánt terület - temető

37. § (1) Különleges beépítésre szánt terület - temető a Szabályozási terven K-t jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület - temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre szánt terület - temető építési övezeteiben harangtorony, harangláb és ravatalozó építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb párkánymagasság 7,5 m, az épület legmagasabb pontja pedig 12 méter lehet.

35. Különleges beépítésre szánt terület - sportterület

38. § Különleges beépítésre szánt terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

36. Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület

39. § Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek illetve az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

37. Különleges beépítésre szánt terület - büntetés-végrehajtási terület

40. § (1) Különleges beépítésre szánt terület - büntetés-végrehajtási terület a Szabályozási terven K-bü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a büntetés-végrehajtás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) K-bü építési övezetben a 25., 71. és 72. § előírásai figyelmen kívül hagyhatók.

38. Különleges beépítésre szánt terület - Kastély terület

41. § Különleges beépítésre szánt terület - kastély terület a Szabályozási terven K-k jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kutatás-fejlesztés, oktatás és idegenforgalom építményeinek elhelyezésére szolgál.

42. § K-k-1 építési övezet telkein új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.

39. Különleges beépítésre szánt terület - közmű terület

43. § Különleges beépítésre szánt terület - közmű terület a Szabályozási terven K-Kö jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

40. A beépítésre nem szánt területek

44. § (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Közkert zöldterület (Zkk),
- b) Erdőterületek
 - ba) védelmi célú (Ev),
 - bb) rekreációs célú (Er),
 - bc) egyéb (Ee),
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) általános (Má),
 - cb) kertes (Mk),
- d) Vízgazdálkodási terület (Vg),
- e) Természetközeli terület (Tk)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) turisztikai, rekreációs terület (Kb-tur)
 - fb) kastély terület (Kb-k)
 - fc) kertészet (Kb-kert)
 - fd) energiagazdálkodási terület (Kb-en)
- g) Közlekedési és közműterület
 - ga) közúti közlekedési terület (KÖu)
 - gb) egyéb közlekedési terület (KÖe)
 - gc) közműelhelyezési terület (Közm)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban

- a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
- b) elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

41. Közkert zöldterület

45. § (1) Közkert zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, állandóan növényzettel fedett a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Közkert zöldterület övezeteinek telkein föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, és annak műtárgyai - közvilágítás kivételével - nem helyezhetők el.

(3) Közkert zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.

(4) Közkert zöldterület övezeteiben a telkeknek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

42. Védelmi célú erdőterület

46. § 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.

43. Rekreációs erdőterület

47. § (1) A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt terület, mely közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet erdőterület.

(2) 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.

(3) 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.

44. Egyéb erdőterület

48. § (1) Az egyéb erdőterület a Szabályozási terven Ee jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítására és hasznosítására.

(2) Egyéb erdőterület övezeteinek telkein az erdő művelési ág ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig épület nem építhető.

45. Általános mezőgazdasági terület

49. § (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 mezővédő erdősávok kialakításáról gondoskodni kell.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein szélerómú, szélerómú park, naperómú nem helyezhető el.

46. Kertes mezőgazdasági terület

50. § (1) 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 övezeteiben ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű - a környezetet nem terhelő - megoldása esetén létesíthető.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a beépíthető bruttó alapterület nem haladhatja meg a 250 m²-t.

(4) Mk-1 övezet telkein a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb beépítettség kedvezményes értéke 8 %, mely abban az esetben alkalmazható, ha

a) a telek szélessége legalább 11,5 m,

b) a telek területe legalább 2000 m².

47. Vízgazdálkodási terület

51. § (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 övezetek telkein csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el.

(3) Vízgazdálkodási terület övezetek telkein végzett építési tevékenységhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges.

(4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

48. Természetközeli terület

52. § A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.

49. Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai, rekreációs terület

53. § (1) A különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-tur jellel jelölt övezet, amely a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai, rekreációs terület 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.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai, rekreációs terület övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.

(4) Kb-tur-2 övezet telkein elhelyezett épület szintszáma terepszint felett nem haladhatja meg a 3 szintet.

50. Különleges beépítésre nem szánt terület- kastély terület

54. § (1) A különleges beépítésre nem szánt terület- kastély terület a Szabályozási terven Kb-k jellel jelölt övezet, mely a védett kastélypark területe.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület- kastély terület övezetben új épület a szabályozási terven jelölt építési helyen építhető. Az építési helyen kívül kizárólag a turizmushoz és a rekreációhoz kapcsolódó kiszolgáló- és fedett, nyitott létesítmény, ennek kiszolgáló helyiségei és nyilvános illemhelyiség helyezhető el.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület- kastély terület övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen kívül eső meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de nem alakítható át, s nem bővíthető.

(4) Kb-K-1 övezet telkein egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m²-t.

51. Különleges beépítésre nem szánt terület- kertészet terület

55. § (1) A különleges beépítésre nem szánt terület- kertészet terület a Szabályozási terven Kb-kert jellel jelölt övezet, mely a kertészeti funkció területe

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület- kertészet terület övezetben kereskedelmi rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az közvetlenül kapcsolódik a meglévő kertészeti termelési tevékenységhez.

52. Különleges beépítésre nem szánt terület- energiagazdálkodási terület

56. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, mely elsősorban gazdasági célú energiagazdálkodási, villamosenergia-ellátási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - energiagazdálkodási terület övezeteinek telkein a térszínre telepített napelemek területi lefedettsége legfeljebb 20% lehet.

(3) Kb-En övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb párkánymagasság vagy legmagasabb pont szükséges - az előírt párkánymagasság vagy legmagasabb pont legnagyobb értéke túlléphető.

(4) Kb-En övezetben a 25., 71. és 72. § előírásai figyelmen kívül hagyhatóak.

53. Közúti közlekedési terület

57. § (1) A közlekedési terület a közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség), a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(3) Közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők.

(4) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

54. Egyéb közlekedési terület

58. § Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖe jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a kötélpálya, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

55. Közműelhelyezési terület

59. § (1) Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven KÖzm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Közműelhelyezési terület övezeteiben a 2. mellékletben előírt legnagyobb párkánymagasságánál magasabb kémény létesíthető, amennyiben az a technológia miatt szükséges.

VII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

56. A helyi védelem alá helyezésnek és a helyi védelem megszűnésének szabályai

60. § (1) A helyi védelem alá helyezési vagy annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban a polgármesternél. A védelem alá helyezési eljárást a Képviselő-testület is kezdeményezheti.

(2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) egyedi védelem esetén a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, címét és helyrajzi számát;
- b) területi védelem esetén a helyi védelemre javasolt terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- c) a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indoklását,
- d) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségét,
- e) a helyi védelemre javasolt építészeti örökséget bemutató megalapozó értékvizsgálatot.

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) egyedi védelem esetén a helyi védett érték megnevezését, címét és helyrajzi számát,
- b) területi védelem esetén a helyi védett terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- c) a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását,
- d) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,
- e) a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.

(4) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza a jelen rendeletben meghatározott tartalmi elemeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel. Amennyiben a hiánypótlási felhívás eredménytelenül telik el a polgármester a javaslatot érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

(5) A polgármester intézkedhet a megalapozó értékvizsgálat kiegészítéséről, vagy önálló értékvizsgálat készítéséről.

(6) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét,
- b) műalkotás esetén az alkotót vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőt.

(7) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, a megalapozó 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 (6) bekezdés szerinti érdekeltet.

(8) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek:

- a) egyedi védelem esetén a kezdeményezésről szóló értesítés átvételét,
 - b) területi védelem esetén a kezdeményezésről szóló hirdetmény közzétételét
- követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(9) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

- a) a helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat vagy szakvélemény és
- b) a (6) bekezdésben meghatározott érdekeltek észrevételeinek és
- c) a főépítész véleményének

figyelembevételével dönt.

(10) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről 15 napon belül írásban értesíteni kell a (6) bekezdés szerinti érdekeltet.

(11) Ha egy helyi védelem alatt álló érték országos védelem alá kerül, helyreállíthatatlanul megsérül vagy megsemmisül, a helyi védelem megszűnik.

(12) Helyi védelem elrendelése, illetve megszüntetése - a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - csak jelen rendelet módosításával történhet.

57. A helyi védett értékek megjelölése

61. § (1) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan - az e célra rendszeresített, egységes táblával jelölheti meg.

(2) A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészíttetése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(3) A helyi egyedi védelem tényét közlő feliraton kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

58. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

62. § A helyi védelem alá helyezett értékek nyilvántartásának vezetéséről a főépítész, hiányában a jegyző a külön jogszabályban foglaltak szerint gondoskodik.

59. A helyi egyedi védelemmel kapcsolatos szabályok

63. § (1) Helyi egyedi védelem alatt állnak a 6. mellékletben meghatározott értékek.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló érték állapotának fenntartását és megőrzését megfelelő használatlallal kell biztosítani.

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható le.

(5) Helyi védelem alatt álló műtárgyak, műalkotások közül a kereszt, szobor, emlékmű áthelyezhető.

64. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények eredeti külső megjelenését:

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,
 - b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
 - c) ha ismert, eredeti színhatását, ha nem ismert, a feltételezhető színhatását,
- meg kell őrizni és/vagy helyre kell állítani.

(2) Ha a helyi egyedi védelem alatt álló építmény egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható - az átalakított részt is magában foglaló - részegységére kiterjedő felújítás során azt

- a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
- b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.

60. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

65. § (1) A helyi védett épületen (H1) állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.

(2) Helyi védett épületen (H1) történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél

- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani, bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz,
- b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - ba) a homlokzat felületképzését;
 - bb) a homlokzat díszítő elemeit;
 - bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - bd) a tornácok kialakítását;
 - be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
- c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei-, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

(3) Helyi védett épület (H1) közterületről látható homlokzatán reklámfelirat nem helyezhető el.

(4) Helyi védett műtárgyak, műalkotások (H2) felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

(5) A helyi védett értékre előírt településképi követelmények és a településképi szempontból alkalmazandó egyedi építészeti követelmények együttesen alkalmazandók. Ellentmondás esetén a helyi védett értékre előírt településképi követelményeket kell figyelembe venni.

61. Településképi szempontból alkalmazandó homlokzatra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

66. § (1) Az épületek vakolt homlokzati falfelületének színezésénél - a 66. § (3) bekezdés kivételével - világos, szürkével, barnával vagy sárgával tört fehér szín alkalmazhatók.

(2) Vakolt lábazat felületének színezésénél a szürke, barna és okker sötét tónusai is alkalmazhatók.

(3) Az épületek homlokzatán szeletelt burkolatként csak téglány formájú kő alkalmazható, természetes vagy fehérre festett színben.

(4) Faburkolat, faszerkezet esetén a fa természetes árnyalatai, sötétbarna, szürke árnyalatai, valamint kizárólag hagyományőrző megjelenés elérésére a zöld nem harsány árnyalatai alkalmazhatók.

(5) Az épületek homlokzatán - a (2) bekezdés kivételével - egyenes vágású, egyenes profilú, nem fényes vagy tükröző felületű kiselemes fémburkolat kiegészítő jelleggel használható.

(6) Intézményi rendeltetésű épületeken - az (1)-(5) bekezdésben foglalt követelményektől eltérően - a homlokzaton sötét tónusú színek, valamint kis felületen, kiegészítésként élénk színek is használhatók.

(7) Közterületek felől az épületek vakolt homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.

(8) Az épületeken egymással harmonikus egységet alkotó színek alkalmazhatók, beleértve a homlokzati burkolatot, tetőhéjalást, a nyílászárók és az ereszcatorna rendszer színezését is.

(9) A melléképületek anyaghasználatának és színhasználatának illeszkednie kell a főépülethez, valamint az utcaképhez.

67. § (1) Lke-3 építési övezetben

- a) az épületek homlokzati felújítása, színezése, átalakítása egységes építészeti koncepció alapján lehetséges,
- b) részleges hőszigetelés is végezhető, amennyiben az legalább egy-egy teljes homlokzati felületre kiterjed.

(2) Gazdasági területek építési övezeteiben, valamint Vi-1, Vi-2, Vt-2/a, K-k-1, K-sp-1, K-t-1, Zkk-1, Kb-k-1 és Kb-En építési övezetekben épületburkolatként

- a) egyenes vágású, egyenes profilú kiselemes fémburkolat vagy
- b) minőségi táblás és elemes fémlemez
- c) a teljes homlokzaton alkalmazható, amennyiben a burkolat nem fényes, tükröző felületű.

(3) Gazdasági területek, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben, valamint Vt-2/a, K-bü építési övezetekben és Kb-En övezetben épületeken sötét tónusú színek kis felületen, kiegészítésként használhatók.

62. Településképi szempontból alkalmazandó tetőre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

68. § (1) Az épületek fedésénél cserépfedés (égetett agyag vagy beton), síkpala vagy korcolt fémlemezfedés alkalmazható. Fényes vagy tükröző felületű fémlemezfedés nem használható.

(2) Kiemelt közterületek mentén lakóépületek esetében korcolt fémlemezfedés nem alkalmazható.

(3) Az épületek tetőhéjalásánál - az (5) és (6) bekezdés figyelembevételével -

- a) a natúr égetett agyag színű, téglavörös szín árnyalatai alkalmazhatók,
- b) az antracit, szürke és a barna szín árnyalatai kizárólag az utcaképhez illeszkedő módon alkalmazhatók,
- c) az antracit, szürke és barna szín árnyalatai a Vt-2, Vt-3, Vt-4 építési övezetekben és a kiemelt közterületek által érintett telkeken nem alkalmazhatók.

(4) Az utcaképhez való illeszkedés kérdésében a jelen rendelet VII. fejezetében meghatározott eljárásban a hatáskör gyakorlására jogosult nyilatkozik.

(5) Cserépfedés esetén foltos cserép nem, csak egyszínű cserép alkalmazható. Antik vagy ódon hatású cserépből egyenes profilú, egyenes vagy íves vágású alkalmazható.

(6) Meglévő tető felújításakor vagy melléképület fedésére

- d) egyszínű, natúr égetett agyag vagy antracit árnyalatú kiselemes zsindegy, vagy
- e) matt felületű, natúr égetett agyag vagy antracit árnyalatú cserepes lemez, vagy
- f) kőzúzalék bevonatú fémlemez (pl. Gerard típusú)

is használható. A tetőfedés a (3) bekezdésben foglalt rendelkezésekkel összhangban használható.

(7) Egy épület héjalásához legfeljebb kétféle anyag alkalmazható, és anyagonként csak azonos szín használható.

69. § (1) A település területén - a 70. §-ban foglaltak kivételével - 37-45° közötti hajlásszögű magastetős épület építhető. Az épület összes tetőfelületének vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 30%-án alakítható ki 15°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető vagy lapostető is.

(2) A település területén 45°-nál meredekebb hajlásszögű tető kizárólag az utcaképhez illeszkedő módon létesíthető. Az utcaképhez való illeszkedés kérdésében a jelen rendelet VII. fejezetében meghatározott eljárásban a hatáskör gyakorlására jogosult nyilatkozik.

(3) A melléképület tetőhajlásszögének közterületről látható esetben 30-45° között, közterületről nem látható esetben legalább 15°-nak kell lennie. Intézményi vagy közcélú épület alacsony hajlásszögű tetővel vagy lapostetővel is építhető.

(4) Új zártosú beépítésű épület tetőhajlásszöge a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki.

(5) A főépülethez közvetlenül csatlakozó melléképület tetőhajlásszöge a főépület tetőszerkezetének jellemző hajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki.

(6) Tetőfelépítmény nyeregteretével, kontyolt tetővel nem építhető.

(7) Utcafronti homlokzaton lapostető attika kialakításával létesíthető.

70. § (1) Vt-2, Vt-3, Vt-4 építési övezet kiemelt közterületek menti szakaszain az épületek - intézményi rendeltetés kivételével - a közterülettel párhuzamosan futó tetőgerincű magastetővel telepíthetők. A meglévő, közterületre merőleges tetőgerincű épületeken, a közterület felőli homlokzat átalakítása esetén kontyutető létesíthető.

(2) Vt-1, Lke-1, Lke-2 és falusias lakóterületek építési övezeteiben - fekvő telek kivételével - a tető fő gerincvonala a közterületre merőlegesen alakítható ki. Ettől eltérni kizárólag az utcaképhez való illeszkedés miatt szabad. Az utcaképhez való illeszkedés kérdésében a jelen rendelet VII. fejezetében meghatározott eljárásban a hatáskör gyakorlására jogosult nyilatkozik.

(3) Lke-3 építési övezetben az épületek tetőzetének megváltoztatása egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.

(4) Kisvárosi lakóterületek építési övezetekben kizárólag lapostető alkalmazása megengedett.

(5) Gazdasági területek, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben, valamint Vi-1, Vi-2, Vt-2/a, Vt-6, K-bü, K-k-1, K-sp-1, K-t-1, Zkk-1, Kb-k-1, Kb-En, és Kb-tur övezeteiben épületeken legfeljebb 45°-os hajlásszögű tető létesíthető.

(6) Vt-5 építési övezetben kizárólag magastető létesíthető, legfeljebb 45°-os hajlásszöggel létesíthető.

63. Településképi szempontból alkalmazandó kerítésre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

71. § (1) A kerítés anyaghasználatának, színezésének és kialakításának a telken álló főépület építészeti karakteréhez, valamint az utcakép meghatározó jellegéhez kell illeszkednie.

(2) A település területén tömör kerítés - a 72. § kivételével - nem helyezhető el, kivéve:

- a) látszó felületű bontott vagy kisméretű tömör téglából rakott tömör kerítés,
- b) természetes anyagokból falazott vagy rakott tömör kerítés,
- c) természetes színű vagy fehérre festett, téglány formájú szeletelt téglaburkolattal burkolt tömör kerítés.

(3) A település területén elhelyezhető kerítések lábazata és pillérei a következő anyag- és színhasználattal létesíthetők:

- a) látszó felületű, bontott vagy kisméretű tömör téglából falazott,
- b) természetes anyagokból falazott vagy rakott,
- c) természetes színű vagy fehérre festett, téglány formájú szeletelt téglaburkolattal burkolt,
- d) vakolt felület vagy kerítéselem blokk esetén a 66. § (1) és (2) bekezdéseiben szereplő színek használhatók.

(4) A település területén kerítés építéséhez az alábbi anyagok alkalmazhatók kerítéselemként:

- a) fa,
- b) famintás trapézlemez, fa-műanyag, bambusz-műanyag,
- c) legalább 75%-ban áttört kerítés esetén festés nélküli, illetve antracitszürke, fekete vagy sötétbarna színűre festett fém.

(5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglaltaktól eltérő anyaghasználatú és színű kerítés csak a főépülethez és a környezethez illeszkedő módon alakítható ki. Utcafronti kerítéshez műanyag elemek, hullámpala, más felhasználási célra gyártott préselt és ragasztott táblás faanyag, hullámlemez és trapézlemez kivételesen sem használható.

(6) A kerítéshez kapcsolódó kapuzat csak a kerítéssel azonos vagy ahhoz illeszkedő anyaghasználat, színezéssel és kialakítással létesíthető. Tömör kerítés esetén fa vagy fém kapuzat is megengedett amennyiben megjelenésében, tagolásában és színvilágában illeszkedik a kerítéshez.

(7) Utcafronti kerítésre háló, molinó, nád vagy egyéb műanyag belátás gátló nem helyezhető el.

72. § (1) Gazdasági területek, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, valamint Vt-2/a, K-bü építési övezetekben és Kb-En övezet külterületi részein, amennyiben a telek nem határos lakóterülettel, tömör kerítés elhelyezhető. Elemes betonkerítés építéskor íves tetejű panel nem használható.

(2) Beépítésre nem szánt területek övezeteiben - birtokközpont kivételével - drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló, vagy legalább 50%-ban áttört, fa alapanyagú kerítés helyezhető el.

(3) Erdőterület övezetben kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból építhető. Az erdők szabad láthatóságát biztosítani kell.

64. A zöldinfrastruktúra-hálózat és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

73. § (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 fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése csak a meglévő fafajjal azonos fajjal lehetséges.

(3) Tervezett, új fasor létesítésekor

- a) egy-egy utcaszakaszon azonos fafaj ültetendő;
- b) legfeljebb 8 méteres tőtávolsággal;
- c) a honos, helyi klímát tűrő fafajokat kell előnyben részesíteni;
- d) legalább előnevelt egyedekkel létesíthető; és
- e) fánként legalább 1,5*1,5 méternyi vagy a - lehető legnagyobb mértékben összefüggő - 1,50 méter széles zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

(4) Közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(5) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy ha annak a megvalósítását helyi adottságok kizárják, akkor minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani legalább 1,5*1,5 m szabad földterület biztosításával, A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell.

74. § (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 m² 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, azaz a csapadékvíz összegyűjtésére, tárolására, telken belüli elszikkasztására kell törekedni.

(5) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében, a zöldterületeken meglévő fát, illetve növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet előírásainak betartásával lehet.

(6) Nem telepíthetők

- a) a 7. melléklet szerinti növényfajok,
- b) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok.

(7) Belterületen saroktelkek esetében, a telek sarokpontjától számított 5-5 méteres távolságon belül az átlátást nem akadályozó növényzetet kell fenntartani.

(8) A háromszintes növényállomány részeként legalább egy sor, közepes lomkoronájú, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 méteres közönként, ahol ezt a jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített vagy telepített technológiai műtárgyak, illetve építmények lehetővé teszik.

(9) A különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezetben új épületeket takaró fásítással, az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

65. A cégtáblákra, épületfeliratokra és egyéb grafikai elemekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

75. § (1) Vállalkozásonként 1 db cégtábla helyezhető el az épület homlokzatán, vagy a kerítésen.

(2) A cégtábla mellett épületfelirat, egyéb grafikai elem is elhelyezhető.

(3) Az épületeken, építményeken elhelyezett cégtáblák, épületfeliratok és egyéb grafikai elemek (pl. homlokzaton, tűzfalon festett reklám) kialakításának az építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodni kell. Egységes épülethomlokzaton, kerítésen, támfalon, tűzfalon elhelyezett cégtábláknak, épületfeliratoknak és grafikai elemeknek egymással és az építménnyel összhangban kell lenniük. Ugyanazon az épületen megjelenő különböző cégtáblák, épületfeliratok és grafikai elemek az elhelyezési magasság, a betűnagyság és a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati architektúráját.

(4) A cégerek és cégtáblák, valamint az épületfeliratok és egyéb grafikai elemek kizárólag monokróm színhasználattal készülhetnek. Egy táblán legfeljebb két szín alkalmazható, amelyek közül az egyik az antracit, grafit, fekete, bronz, rozsdabarna vagy sötétbarna színtartományba, a másik pedig fehér színbe tartozhat. Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégtáblák, épületfeliratok, egyéb grafikai elemek elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani.

(5) Cégtábla, épületfelirat, egyéb grafikai elem még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

(6) A cégér legnagyobb megengedett felülete 0,5 m², a cégtábláé 1,0 m² lehet. A cégtábla közterület fölé nem nyúlhat. A közterület fölé nyúló cégér homlokzati falsíktól mért kinyúlása legfeljebb 0,5 m, szerkezeti vastagsága legfeljebb 0,1 m lehet. Üzletenként legfeljebb 1 db, a falsíkra merőlegesen elhelyezett cégér létesíthető. A cégtábla kizárólag az épület homlokzatán, az üzletportál feletti sávban, a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el.

(7) Cégtábla, épületfelirat, egyéb grafikai elem kialakításánál vezetőket a homlokzaton takartan, falban vagy a fal belső síkján kell vezetni. Villogó fényű cégtábla, egyéb grafikai elem nem helyezhető el.

(8) A település közigazgatási területén totemoszlop elhelyezése tilos.

66. Településkép-védelmi tájékoztatás és a kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok

76. § (1) Az építtető vagy megbízottja a város közigazgatási területén végzett építési tevékenység esetén - a 79. § (1) bekezdés d)-w) pontok alá tartozó esetek kivételével - köteles szakmai konzultációt kérni a tervezett építési tevékenységet megelőzően.

(2) Településképi véleményezést megelőzően a terveket be kell nyújtani szakmai konzultációra.

(3) A szakmai konzultáció folyamata az önkormányzat felé elektronikus úton vagy papír alapon benyújtott írásos kérelemre indul.

(4) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:

- a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
- b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat és
- c) a tervezett településképet érintő tevékenység ismertetését, a konzultáció célját.

(5) A szakmai konzultáció szóban történik.

(6) A szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre a konzultáció felelősének döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.

(7) A szakmai konzultációról az önkormányzat által rendszeresített formanyomtatvány szerinti emlékeztető készül, melyet a konzultáció résztvevői aláírásukkal látnak el.

67. Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok

77. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden esetben

- a) építmény építésére, bővítésére irányuló építési, fennmaradási eljárást megelőzően,
- b) egyszerű bejelentéssel épülő új épület vagy meglévő épület bővítésének hatósági eljárását megelőzően,
- c) összevont telepítési eljárást megelőzően.

(2) A településképi véleményezési eljárás az önkormányzat által rendszeresített formanyomtatvány szerinti kérelemnek a képviselő-testület képviselőjében eljáró polgármester részére történő benyújtásával indul.

(3) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a polgármester településképi véleményének alapját

- a) az egylakásos családi ház, legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint a lakóterületeken elhelyezett melléképület esetében a helyi építészeti tervtanács elnökének, (a továbbiakban: települési főépítész) szakmai állásfoglalása,
- b) az a) pont alá nem tartozó esetekben a helyi építészeti tervtanács véleménye képezi.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti esetekben a szakmai állásfoglalása kialakításához a települési főépítész kikérheti a helyi építészeti tervtanács véleményét.

(5) Amennyiben a külön jogszabály szerinti tartalommal és módon véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.

(6) A polgármester csak hiánytalanul összeállított építészeti-műszaki tervdokumentációt véleményez. Kérelmezőnek egy alkalommal hiánypótlásra van lehetősége a felszólítástól számított 15 napon belül.

(7) A polgármester a kérelem, vagy a hiánypótlás benyújtásától számított 15 napon belül adja ki településképi véleményét.

78. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e az építési övezet, övezet előírásainak és a jelen rendeletben foglalt kötelező, településképi vagy helyi értékvédelmi szempontból releváns előírásoknak,
- b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt, és hogy

- c) a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést és településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A tervezett telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a beépítés módja
- a) az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz-e,
 - c) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,
 - d) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult és az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - e) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,
 - f) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak jogos érdekeit,
 - g) több építési ütemben megvalósuló új beépítés vagy meglévő építmények bővítése esetén
 - ga) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - gb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A településképet befolyásoló tömegformálás szempontjából az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentációban
- a) a földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) A tervezett épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy az építési övezet, övezet vonatkozó előírásai szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a homlokzat színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,
 - d) javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám, cégtábla és egyéb grafikai elemek elhelyezésére és kialakítására,
 - e) településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - f) 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 az építészeti-műszaki tervdokumentációban
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, és ebből eredően
 - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló - a közterületet érintő - beavatkozásokra,
 - b) a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, és telepítendő fákra, fasorokra.

68. Településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok

79. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden esetben - amennyiben az építető nem a helyi Önkormányzat - az építésügyi hatósági engedélyhez és egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:

- a) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² 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 épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése;
- d) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása;
- e) Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvető 6,0 méter magasságig történő bővítése;
- f) Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése;
- g) 3,0 m magasságot meghaladó növénytermesztésre szolgáló üvegház, növény-, és gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre;
- h) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése;
- i) Emlékfal építése;
- j) A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sáterszerkezetet is;
- k) Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése;
- l) Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre;
- m) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása;
- n) Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot;
- o) Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre;
- p) Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése;
- q) Cégek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése;
- r) Városközpont MT területén és kiemelt közterületek mentén napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen történő elhelyezése;
- s) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése;
- t) Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre;
- u) Városközpont MT területén és kiemelt közterületek mentén építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése;
- v) Magasles és kilátó építése, bővítése, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg, továbbá vadetető és erdei építmény építése, bővítése, ha a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6,0 m-t nem haladja meg;
- w) Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.

80. § (1) A településképi bejelentési eljárás az önkormányzat által rendszeresített formanyomtatvány szerinti kérelemnek a polgármester részére történő benyújtásával indul.

(2) A bejelentést papír alapon kell benyújtani. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni. A digitális adathordozón benyújtott dokumentáció pdf vagy jpg file formátumú lehet.

(3) A településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját a települési főépítész szakmai állásfoglalása képezi.

(4) A polgármester csak hiánytalanul összeállított építészeti-műszaki tervdokumentációt véleményez. Egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt, melynek kérelmező 15 napon belül eleget tesz.

(5) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a bejelentés alapján, a tudomásul vételt igazoló hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével, vagy hatósági határozat hiányában a bejelentéstől számított 16. napon - megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

69. Településképi kötelezési eljárás és településképi bírság

81. § (1) A kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre folytatható le.

(2) Kérelemre folytatott településképi kötelezés a polgármester részére benyújtott kérelemmel kezdeményezhető. A kérelemnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a kérelmező nevét, címét, elérhetőségét,
- b) a kezdeményezett településképi kötelezési eljárás indoklását.

(3) A polgármester a településképi követelmény megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben a településképi-védelmi bírsággént közigazgatási bírságot szabhat ki.

70. Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

82. § (1) Az Önkormányzat a védetté nyilvánított helyi építészeti értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének elősegítésére forrást biztosíthat.

(2) Az önkormányzati támogatás kérelem alapján nyerhető el.

(3) Az önkormányzat által rendszeresített formanyomtatvány szerinti kérelmet a polgármester részére kell benyújtani.

(4) A benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt, amennyiben a tervezett építési tevékenység építési engedély köteles;
- b) amennyiben a tervezett építési tevékenység nem építési engedély köteles:
 - ba) a tervezett felújítás részletes leírását,
 - bb) helyszínrajzot,
 - bc) az ingatlan tulajdoni lapját;
- c) a megvalósítást szolgáló tételes költségvetést;
- d) kérelmezett összeg megjelölését,
- e) az Önrész rendelkezésre állásáról szóló nyilatkozatot,
- f) a munka elkészülésének határidejét;
- g) előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.

(5) Csak azok a kérelmek 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 kérelmezővel megállapodást kell kötni.

(7) Az önkormányzati támogatás a helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújítása mellett tájékoztató füzetek, kiadványok megjelentetésére, kiállítások szervezésére, védettség tényét megjelölő táblák elhelyezésére, népszerűsítő előadások megtartására és a védett érték megmentését elősegítő pályázati források lehívására is felhasználható.

71. Záró rendelkezések

83. § (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

- a) Martonvásár Város a Helyi Építési Szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelete,
- b) Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzat módosításáról szóló 27/2021. (XII. 1.) önkormányzati rendelete,
- c) Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 5/2018 (IV.11.) önkormányzati rendelete.

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1			a telek														az épület megengedett		a telek		
2		övezeti jel/ kód	beépítési módja	kialakítható legkisebb/ legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/ legnagyobb	legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja		
3				legnagyobb				legkisebb													
4				területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettség				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	párkánymagassága					
5				min. (és/ vagy max.)						terepszint felett		terepszint alatt						min. és/vagy max.			
6				m ²	m	m	m ²	m	m	%		%		m ² / m ²		Ém		m		közmuvesítetttség	
7				min.	min.											min.	max.				
8				Tt_min	Tsz_min-	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Pm		Élp	Km
9	1			Lk-1	SZ	1200	25				30		30					30			10,0	14	teljes
10	2	Lk-2	SZ	3000	30				20		20					60			7,0	10,5	teljes
11	3	Lke-1	O	800	16				25		25					55			5,5	9	teljes
12	4	Lke-2	SZ	800	18				25		25					55			6,0	9,5	teljes
13	5	Lke-3	Z	250	6				25		25					55			6,0	9,5	teljes
14	6	Lf-1	O	1200	18				15		15					70			5,5	9	részleges
15	7	Lf-2	SZ	1200	18				25		25					60			5,5	9	részleges
16	8	Vt-1	O	800	16				40		40					30			6,5	10	teljes
17	9	Vt-2, Vt-2/a	Z	800	14				65		65					10			8,0	11,5	teljes
18	10	Vt-3	Z	800	14				50		50					10			7,5/S	11,5	teljes
19	11	Vt-4	Z	800	14				50		50					20			7,5/S	11,5	teljes
20	12	Vt-5	Z	2000	30				60		60					25			5,5	5,5	teljes
21	13	Vt-6	SZ	1500	20				65		65					20			8,0	11,5	teljes
22	14	Vi-1	SZ	2000	30				40		40					30			8,0/S	11,5/S	teljes
23	15	Vi-2	SZ	5000	50				25		25					40			11,0	14,5	teljes
24	16	Vi-3	SZ	5000	50				40		40					30			11,0	14,5	teljes
25	17	Vi-4	SZ	2500	50				40		40					30			10,0	13,5	teljes
26	18	Vi-5	SZ	5000	50				10		10					70			6,0	7	teljes
27	19	Vi-6	SZ	1000	14				70		70					15			16,0/S	20/S	teljes
28	20	Gksz-1	SZ	1000	25				50		50					20			6,5	10	részleges
29	21	Gksz-2	SZ	3000	30				40		40					20			8,0	12	részleges
30	22	Gksz-3	SZ	5000	50				30		30					30			8,0	12	részleges
31	23	Gksz-4	SZ	1500	25				40		40					20			8,0	12	részleges
32	24	Gksz-5	SZ	3000	30				40		40					20			9,5	13	részleges
33	25	Gksz-6	SZ	5000	80				40		30					40			9,5	13	részleges

* feltételhez kötött / 'S' kedvezményes paramét

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U		
1			a telek															az épület megengedett		a telek			
2		övezeti jel/ kód	beépítési módja	kialakítható legkisebb/ legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/ legnagyobb	legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja				
3				legnagyobb				legkisebb															
4				területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	párkánymagassága							
5				min. (és/ vagy max.)						terepszint felett		terepszint alatt						min. és/vagy max.					
6				m ²	m	m	m ²	m	m	%		%		m ² / m ²		Ém		m		m	közmuvesítettség		
7				min.	min.											min.	max.						
8				Tt_min	Tsz_min-	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Pm		Élp	Km		
34																							
35	26	Gá-1	SZ	10000	80					50		50					25		12,5/5	20	részleges		
36	27	Gá-2	SZ	3000	30					40		40					20		9,5	13	részleges		
37	28	Gá-3	SZ	5000	50					30		30					30		8,0	12	részleges		
38	29	Gá-4	SZ	5000	80					40		30					40		9,5	13	részleges		
39	30	K-tur-1	SZ	2000						30		30					40		7,5	10	teljes		
40	31	K-okt-1	SZ	5000	50					10		10					70		6,0	7	teljes		
41	32	K-t-1	SZ	2000	30					10		10					40		5,5/5	10,0/5	részleges		
42	33	K-sp-1	SZ	3000	30					10		10					40		8,0	12	teljes		
43	34	K-mü-1	SZ	10000	80					40		30					40		8,5	12	részleges		
44	35	K-mü-2	SZ	3000	50					40		30					40		8,0	12	részleges		
45	36	K-mü-3	SZ	10000	80					30		30					40		8,0	12	részleges		
46	37	K-mü-4	SZ	5000	50					40		30					40		12,5	16	részleges		
47	38	K-bü-1	SZ	10000	80					30		30					40		6,5	10	részleges		
48	39	K-k-1	SZ	25000	100					40		40					40		13,5	16,5	teljes		
49	40	K-kö-1	SZ	1500						25		40					40		6,5	10	részleges		
50	41	Zkk-1	SZ							3		3					75		6,0	8	részleges		
51	42	Zkk-2								0		0											
52	43	Ev-1								0		0											
53	44	Er-1	SZ							1		1							5,0	7,5	részleges		
54	45	Er-2	SZ	10000						3		3							6,5	9,5	részleges		
55	46	Ee-1	SZ				200000			0,5		0,5							5,0	7,5	részleges		
56	47	Má-1		20000						0		0											
57	48	Má-2	SZ	10000						5		5							5,5	8,5	részleges		
58	49	Mk-1	O	1200	14		1500/S	8		3/5		3/5						3,5	5,5	8,5	részleges		
59	50	Vg-1	SZ							2		2							5,0	8,5			
60	51	Vg-2	SZ							2		2							5,0	8,5	részleges		
61	52	Tk-1								0		0											
62	53	Kb-tur-1	SZ	10000	50					10		10					70		6,0	10	részleges		
63	54	Kb-tur-2	SZ	10000	50					10		10					70		12,0	16	részleges		

* feltételhez kötött / 'S' kedvezményes paramét

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1			a telek															az épület megengedett		a telek	
2		övezeti jel/ kód	beépítési módja	kialakítható legkisebb/ legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/ legnagyobb	legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja	
3									legnagyobb				legkisebb								
4				területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	párkánymagassága					
5				min. (és/ vagy max.)						terepszint felett		terepszint alatt				min. és/vagy max.					
6				m ²	m	m	m ²	m	m	%		%		m ² / m ²		Ém		m		közmuvesítettség	
7				min.	min.											min.	max.	m			
8				<i>Tt_min</i>	<i>Tsz_min-</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt_b</i>	<i>Tsz_b</i>	<i>Tm.b</i>	<i>B_tf</i>	<i>B_tf*</i>	<i>B_ta</i>	<i>B_ta*</i>	<i>SZtm</i>	<i>SZtm*</i>	<i>Z_min</i>	<i>Z_min*</i>	<i>Pm</i>		<i>Élp</i>	<i>Km</i>
64	55			Kb-Tur-3	SZ	10000			9000			5		5					70		6,0	10	részleges
65	56	Kb-k-1	SZ		K					5/S		5/S					80		9,5	11	teljes
66	57	Kb-en-1	SZ	5000	50					10		10					25		6,5	16	részleges
67	58	Kb-kert-1	SZ	4000						5							70		5,0		részleges
68	59	Köu-1																			
69	60	Köu-2																			
70	61	Köu-k																			
71	62	Köe-1								5									7,5	11,5	
72	63	Közm-1	SZ							2		5					80		5,0	8,5/S	

* feltételhez kötött / 'S' kedvezményes paramét

3. MELLÉKLET A .../2026. (... . . .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP
	Lk-1	Lk-2	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-2/a	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Vi-4	Vi-5	Vi-6	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gá-1	Gá-2	Gá-3	Gá-4	K-tur-1	K-okt-1	K-t-1	K-sp-1	K-mü-1	K-mü-2	K-mü-3	K-mü-4	K-bü-1	K-k-1	K-kö-1
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																																								
2	1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																																								
3	telkenként elhelyezhető összes önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																																								
4	1.1. lakás																																								
5	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																																								
6	1.2. iroda																																								
7	1.3. üdülő																																								
8	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																																								
9	1.4. szolgálati lakás																																								
10	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																																								
11	1.5. tulajdonosi lakás																																								
12	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																																								
13	1.6. egészségügyi																																								
14	1.7. szociális																																								
15	1.8. hitéleti																																								
16	1.9. igazgatási																																								
17	1.10. óvoda, bölcsőde																																								
18	1.11. nevelési																																								
19	1.12. oktatási																																								
20	1.13. kulturális																																								
21	1.14. közösségi szórakoztató																																								
22	1.15. kereskedelmi																																								
23	1.16. szolgáltatói																																								
24	1.17. vendéglátó																																								
25	1.18. szállás jellegű																																								
26	1.19. diákszállás																																								
27	1.20. munkásszállás																																								

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)

* TÉKA eltérés szükséges

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP							
	Lk-1	Lk-2	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lf-1	Lf-2	Vt-1	Vt-2	Vt-2/a	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vi-1	Vi-2	Vi-3	Vi-4	Vi-5	Vi-6	Gks-1	Gks-2	Gks-3	Gks-4	Gks-5	Gks-6	Gá-1	Gá-2	Gá-3	Gá-4	K-tur-1	K-okt-1	K-t-1	K-sp-1	K-mü-1	K-mü-2	K-mü-3	K-mü-4	K-bü-1	K-k-1	K-ko-1							
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																																															
28	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				
29	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	x	x	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
30	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T			
31	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		
32	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
33	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
34	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	T	x	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	
35	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	
36	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
37	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	
38	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	x	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
39	1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	x	x	x	x	x	x	x	x	T	x	x	T	x	x	x	x	x	T	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	x		
40	1.33. természetvédelmi, -kezelési	x	T	x	x	x	x	x	x	T	x	x	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T		
41	1.34. vízgazdálkodási, vízkár elhárításai	x	T	x	x	x	x	x	x	T	x	x	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T		
42	1.35. bányászat	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
43	1.36. kutatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
44	1.37. turisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	
45	1.38. vadgazdálkodási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
46	1.39. rendezvényi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
47	1.40. energiagazdálkodási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
48	1.41. kutatás-fejlesztés	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T
49	2. Melléképitmények																																															
50	2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
51	2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
52	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	F	F	F	F	F	F	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	T	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
53	2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
54	2.5. kerti építmény	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
55	2.6. húsfűstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
56	2.7. állatól, állatkifutó	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
57	2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
58	2.9. házikomposztáló	T	T	x	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	
59	2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	
60	2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	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)

* TÉKA eltérés szükséges

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																																								
61	2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop																																								
62	2.13. tárolásra szolgáló melléképítmények																																								
63	2.14. mosókonyha, nyárikonyha																																								
64	2.15. gépjárműtároló épület																																								
65	2.16. terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény																																								
66	2.17. növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor																																								
67	2.18. szolgáltató automata																																								
68	2.19. sprinkler tartály és gépház																																								
69	2.20. csapadékvíz-tároló																																								
70	2.21. oltóvíztároló																																								
71	3. Egyéb építmények																																								
72	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs																																								
73	3.2. lakókocsi, lakókonténer, mobilház																																								
74	3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény																																								
75	3.4. Tömegközlekedést kiszolgáló létesítmény																																								

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)

* TÉKA eltérés szükséges

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																						
2	1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																						
3	telkenként elhelyezhető összes önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																						
4	1.1. lakás																						

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	
		Zkk-1	Zkk-2	Ev-1	Er-1	Er-2	Ee-1	Má-1	Má-2	Mk-1	Vg-1	Vg-2	Tk-1	Kb-tur-1	Kb-tur-2	Kb-tur-3	Kb-k-1	Kb-kert-1	Kb-en-1	Köu-1	Köu-2	Köu-k	Köe-1	Közm-1	
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																								
5	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																								
6	1.2.iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	
7	1.3.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
8	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																								
9	1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
10	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																								
11	1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
12	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																								
13	1.6. egészségügyi	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
14	1.7. szociális	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
15	1.8. hitéleti	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
16	1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
17	1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
18	1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
19	1.12. oktatási	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	x	T	T	T	T	T	T	T	
20	1.13. kulturális	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
21	1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	
22	1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	x	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	
23	1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
24	1.17. vendéglátó	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	
25	1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	x	x	X	x	T	T	T	T	T	T	T	
26	1.19. diákszállás	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
27	1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
28	1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
29	1.22. sport	x	T	T	x	x	T	T	T	T	T	x	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
30	1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	
31	1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	
32	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	T	T	T	
33	1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
34	1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	
35	1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	
36	1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	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)

* TÉKA eltérés szükséges

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
		Zkk-1	Zkk-2	Ev-1	Er-1	Er-2	Ee-1	Má-1	Má-2	Mk-1	Vg-1	Vg-2	Tk-1	Kb-tur-1	Kb-tur-2	Kb-tur-3	Kb-k-1	Kb-kert-1	Kb-en-1	Köu-1	Köu-2	Köu-k	Köe-1	Közm-1
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																							
37	1.30. mezőgazdasági termék feldolgozása	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
38	1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
39	1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T
40	1.33. természetvédelmi, -kezelési	T	T	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
41	1.34. vízgazdálkodási, vízkár elhárításai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
42	1.35. bányászat	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
43	1.36. kutatási	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T
44	1.37. turisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T
45	1.38. vadgazdálkodási	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
46	1.39. rendezvényi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T
47	1.40. energiagazdálkodási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T
48	1.41. kutatás-fejlesztés	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
49	2. Melléképítmények																							
50	2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	x	x	T	x	T	T	T	x	x	T	x	T	x	x	x	x	X	T	x	x	x	x	x
51	2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	x	x	x	x	x
52	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	x	x	T	x	x	x	T	x	x	T	x	T	x	x	x	x	X	T	T	T	T	T	x
53	2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	T	T	T	T	T	T	T
54	2.5. kerti építmény	x	T	T	T	T	x	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
55	2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
56	2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
57	2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
58	2.9. házikomposztáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	x	T	T	T	T	T	T
59	2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
60	2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
61	2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
62	2.13. tárolásra szolgáló melléképítmények	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
63	2.14. mosókonyha, nyárikonyha	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
64	2.15. gépjárműtároló épület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
65	2.16. terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény	x	T	T	x	x	x	T	T	T	T	x	T	T	T	T	x	x	x	T	T	T	T	T
66	2.17. növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T	T
67	2.18. szolgáltató automata	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
68	2.19. sprinkler tartály és gépház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	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)

* TÉKA eltérés szükséges

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
		Zkk-1	Zkk-2	Ev-1	Er-1	Er-2	Ee-1	Má-1	Má-2	Mk-1	Vgr-1	Vgr-2	Tk-1	Kb-tur-1	Kb-tur-2	Kb-tur-3	Kb-k-1	Kb-kert-1	Kb-en-1	Köu-1	Köu-2	Köu-k	Köe-1	Közm-1
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)																							
69	2.20. csapadékvíz-tároló	x	x	T	T	T	T	x	x	x	T	T	T	x	x	x	T	x	x	T	T	T	T	T
70	2.21. oltóvíztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	T	T	T	T	T
71	3. Egyéb építmények																							
72	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	x	x	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
73	3.2. lakókocsi, lakókonténer, mobilház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
74	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	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
75	3.4. Tömegközlekedést kiszolgáló létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	x	x	x	x	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)

* TÉKA eltérés szükséges

4. MELLÉKLET A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

A	B					C					D
1	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartását szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
2	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használat	kijelölés utáni általános használat	kijelölés utáni BIA érték egyenleges	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használat	átsorolás utáni általános használat	átsorolás utáni BIA érték egyenleges	
3	(hrsz)	(ha)	(ált. haszn. röv.)	(ált. haszn. röv.)	(BIA szám. értéke)	(hrsz)	(ha)	ált. haszn. röv.	(ált. haszn. röv.)	(BIA szám. értéke)	
5	.../... . (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
6	1.										
7	2.										
8	3.										
9	4.										
10	Az új beépítésre szánt területek BIA 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	1.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	178-181,182/3-6		HÉSZ 8. §
3	2.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	186, 187, 188/1, 189/1		HÉSZ 8. §
4	3.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	470,473		HÉSZ 8. §
5	4.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	552/1		HÉSZ 8. §
6	5.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	674-678		HÉSZ 8. §
7	6.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	685, 687, 688, 689		HÉSZ 8. §
8	7.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	690, 692, 693, 694/1, 726/6, 728, 732, 736, 738, 739, 741-747		HÉSZ 8. §
9	8.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	994,1034		HÉSZ 8. §
10	9.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1003-1005, 1006/1-2, 1008, 1009/2, 1010-1011, 1014-1018, 1019-1022, 1023/1, 1024,1025		HÉSZ 8. §
11	10.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1045,1047,1050-1061,1063-1066,1067/1-2,1068/3,1069/2,1073		HÉSZ 8. §

12	11.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1071,1072	HÉSZ 8. §
13	12.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1077/2-3,1077/7-8	HÉSZ 8. §
14	13.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1113, 1116, 1117, 1120, 1121, 1123/1, 1124;	HÉSZ 8. §
15	14.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1240/2-3	HÉSZ 8. §
16	15.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1243,1244	HÉSZ 8. §
17	16.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1251	HÉSZ 8. §
18	17.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0101/2, 0120/2, 0126/1, 0126/2, 0131/5, 0138/1-17, 0143/3, 0143/4, 0152/1	HÉSZ 8. §
19	18.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0152/1	HÉSZ 8. §
20	19.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0172/2, 0212, 0216/4	HÉSZ 8. §
21	20.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0180/5, 0181/3-4	HÉSZ 8. §
22	21.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	1909	HÉSZ 8. §
23	22.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0210	HÉSZ 8. §
24	23.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0210/1-2, 0212/3-9	HÉSZ 8. §
25	24.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0243/3, 0243/7-9, 0243/13, 0243/16-18, 0243/23-24, 0243/35	HÉSZ 8. §
26	25.	elővásárlási jog	...../2026. (.....)	0246/2,0246/6,0248	HÉSZ 8. §

6. MELLÉKLET AZ .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**A helyi védett egyedi értékek (helyi emlékek) listája**

	A	B	C	D
1.	Megnevezés	Cím	Hrsz.	Védelem megnevezése
2.	Régi malom	Deák Ferenc utca 1.	650/3/C	H1
3.	Dreher-kripta	Temető - Orgona utca	1241/1	H2
4.	Brunszvik-mauzóleum	Temető - Orgona utca	1242	H2
5.	Lakóház	Szent László út 16.	668	H1
6.	Lakóház	Szent László út 31.	488	H1
7.	Lakóház	Szent László út 33.	489	H1
8.	Présház	Orbán-hegy	3112	H1
9.	Présház	Orbán-hegy	3071	H1
10.	Présház	Orbán-hegy	406517	H1
11.	Présház	Orbán-hegy	406882	H1

7. 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>	hévizi 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 americana</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 seprúcserje	<i>Baccharis hamifolia</i>	kuzdu nyílgyökér	<i>Pueraria montana</i>
24.	kaliforniai tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	aligátorfű	<i>Althernanthera philoxeroides</i>
25.	vízjácint	<i>Eichhornia crassipes</i>	óriás rebarbara	<i>Gunnera tinctoria</i>

26.	japán fű	<i>Microstegium vimineum</i>	tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>
27.	fűzlevelű akácia	<i>Acacia saligna</i> (<i>Acacia cyanophylla</i>)	keleti fojtogató	<i>Cerasus arbiculatus</i>
28.	smaragdfa	<i>Paulownia elongata</i>	illatos császárfa	<i>Paulownia tomentosa</i>
29.	meszkitefa	<i>Prosopis juliflora</i>	hármalevelű alásfa	<i>Ptelea trifoliata</i>
30.	torzsás ecetfa	<i>Rhus typhina</i>	fehér hóbogyó	<i>Symphonicarpus albus</i>
31.	nyugati hóbogyó	<i>Symphonicarpus albus</i> var. <i>laevigatus</i>	kislevelű hóbogyó	<i>Symphonicarpus x chenaultii</i>
32.	kínai faggyúfa	<i>Triadica sebifera</i> (<i>Sapium sebiferum</i>)	fekete fenyő	<i>Pinus nigra</i>
33.	erdei fenyő	<i>Pinus sylvestris</i>	kínai karmazsinbogyó	<i>Pytholacca esculenta</i>
34.	magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>	késérű csucsor	<i>Solanum dulcamra</i>
35.	aranka fajok	<i>Cuscuta</i> spp.	arany ribizke	<i>Ribes aureum</i>
36.	fehér eperfa	<i>Morus alba</i>		











