

# TÉSZ

## TARDOS KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Jóváhagyva a 8/2023.(VI. 16.) önk. rendelettel

2023. 06.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. Fejezet.....</b>	<b>5</b>
<b>Általános rendelkezések.....</b>	<b>5</b>
1. A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések .....	5
2. A szabályozási elemek besorolása és alkalmazása .....	6
3. Sajátos jogintézmények.....	7
<b>II. Fejezet.....</b>	<b>7</b>
<b>Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások .....</b>	<b>7</b>
4. Közterületekre vonatkozó előírások .....	7
5. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírások .....	8
6. Magánutakra vonatkozó előírások .....	8
<b>III. Fejezet.....</b>	<b>9</b>
<b>Az épített környezet alakítására, táj- és a természetvédelemre vonatkozó előírások.....</b>	<b>9</b>
7. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme .....	9
8. A táj- és a természet védelmének előírásai .....	9
<b>IV. Fejezet.....</b>	<b>9</b>
<b>Környezetvédelmi előírások .....</b>	<b>9</b>
9. A levegő védelme, a földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme, továbbá a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem.....	9
10. Hulladékok kezelése .....	10
11. Állattartás céljára szolgáló építményekre vonatkozó előírások .....	10
<b>V. Fejezet.....</b>	<b>11</b>
<b>Közműellátás és elektronikus hírközlés .....</b>	<b>11</b>
12. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai.....	11
13. Vízellátás .....	11
14. Szennyvizek kezelése, elvezetése .....	11
15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés.....	12
16. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés.....	12
<b>VI. Fejezet.....</b>	<b>13</b>
<b>Az építés általános szabályai .....</b>	<b>13</b>
17. A telekalakítás.....	13
18. A telkek-beépíthetőségére, építmény elhelyezésére, növénytelepítésre és terepalakításra vonatkozó előírások .....	13
19. Beépítésre vonatkozó általános előírások .....	15

20. Telek beépítési módjának általános előírásai.....	16
21. Az építési hely, az elő-, az oldal- és a hátsókert általános előírásai.....	16
22. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások.....	18
23. A gépjárművek elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások .....	18
<b>VII. Fejezet .....</b>	<b>18</b>
<b>Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások.....</b>	<b>18</b>
24. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások .....	18
25. Kisvárosias lakóterületek általános és övezeti előírása .....	19
26. Kertvárosias lakóterület általános és övezeti előírása .....	20
27. Falusias lakóterületek általános és övezeti előírása.....	20
28. Településközponti vegyes terület építési övezeteinek előírásai.....	20
29. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai .....	21
30. Egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai.....	22
31. Rekreációs célú különleges terület előírásai .....	22
32. Villapark különleges terület előírásai .....	23
33. Egészségügyi, szociális célú különleges terület előírásai .....	23
34. Mezőgazdasági üzemi különleges terület előírásai .....	24
35. Honvédelmi és katonai célú különleges terület előírásai .....	24
<b>VIII. Fejezet .....</b>	<b>24</b>
<b>Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések.....</b>	<b>24</b>
36. Közlekedési és közműterület előírásai .....	24
37. Zöldterületek - Közkertek.....	25
38. Erdőterület általános előírásai .....	25
39. Védelmi célú erdőterület előírásai .....	25
40. Honvédelmi célú védő erdőterület előírásai.....	26
41. Rekreációs célú erdőterület előírásai.....	26
42. Egyéb erdőterület előírásai .....	26
43. Mezőgazdasági terület általános előírások .....	26
44. Kertész mezőgazdasági terület előírásai.....	27
45. Általános mezőgazdasági terület előírásai .....	28
46. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület előírásai.....	28
47. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások.....	28
48. Természetközeli terület előírásai .....	29
49. Különleges beépítésre nem szánt területek előírásai .....	29

<b>50. Sport célú különleges terület előírásai</b> .....	29
<b>51. Rekreációs célú különleges terület előírásai</b> .....	29
<b>52. Temető különleges területe előírásai</b> .....	30
<b>53. Bánya különleges területe előírásai</b> .....	31
<b>54. Záró rendelkezések</b> .....	31

## MELLÉKLETEK

- 1. melléklet:* Közigazgatási határos szabályozási tervlapok
- 1.1 melléklet:* Szabályozási Tervek jelkulcsa **SZT-0** jelű tervlap
- 1.2 melléklet:* Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 11.000 **SZT-1** jelű tervlap
- 1.3 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 3000 **SZT-2** jelű tervlap
- 2. melléklet:* Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
- 3. melléklet:* Az egyes övezetekben és építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések
- 4. melléklet:* A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
- 5. melléklet:* Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- 6. melléklet:* Az állattartó építmények védőtávolsága
- 7. melléklet:* Közúthálózati osztályba sorolás, mintakeresztszelvények

**Tardos Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelete  
Tardos Építési Szabályzatáról**

Tardos Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLX-XXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljárók, valamint Tardos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (IV. 10.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések**

**1. §**

- (1) Tardos építési szabályzata (a továbbiakban: TÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv hatálya Tardos közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A TÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket megállapítja Tardos településkép védelméről szóló 3/2019. (II. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet), melyet jelen rendelettel együtt kell alkalmazni.

**2. §**

A TÉSZ mellékletei:

- a) *1. melléklet:* A szabályozási terv
  - aa) *1.1 melléklet:* A szabályozási terv jelkulcsa **SZT-0**
  - ab) *1.2 melléklet:* Szabályozási Terv - Külterület M = 1: 11 000 **SZT-1** jelű tervlap
  - ac) *1.3 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 3000 **SZT-2** jelű tervlap
- b) *2. melléklet:* Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
- c) *3. melléklet:* Az egyes övezetekben és építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések
- d) *4. melléklet:* A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
- e) *5. melléklet:* Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- f) *6. melléklet:* Az állattartó építmények védőtávolság igénye
- g) *7. melléklet:* Közutak tervezési osztályba sorolása, mintakeresztszelvények

**3. §**

A rendelet alkalmazásában:

1. **Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés:** olyan létesítmény (építmény), amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésre, tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel és - tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyezőanyagok lebontását energiabevitel segítségével végzi, és biztosítja a szennyvizek szennyezőanyag-tartalmának jogszabályban előírt mértékű eltávolítását, akár felszíni víz, akár a földtani közeg a befogadó.
2. **Kerti tető:** legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést szolgáló épület, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.
3. **Kialakult állapot:** Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. A kialakult állapotot képezheti a telek területének mérete, az épületek telken belüli elhelyezkedése (a beépítés módja), az épületek magassága, a telken és környezetében fennálló egyéb beépítési jellemző, elő-, oldal- és hátsótertek mérete.
4. **Kialakult beépítésű utcaszakasz:** legalább 5 telekre vonatkozó utcaszakasz, ahol a telkek legalább 60%-a be van építve.
5. **Konténer:** könnyű vasvázás szerkezetű, acéllemez oldalfalú építmény, amely a vízi-, légi-, és szárazföldi kereskedelemben egyaránt alkalmazott.
6. **Konténerház:** vasvázás szerkezetű, műanyag, fém vagy fa borítású acéllemez oldalfalú konténerből kialakított épület.
7. **Közös udvaros beépítés:** olyan beépítés, ahol a közös tulajdonban lévő telekre (*közös udvarra*) több önálló helyrajzi számmal rendelkező beépítetlen vagy akár 100 %-ban beépített telek nyílik és amelyeknek nincsen közterületi kapcsolata.
8. **Megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelület:** a szabályzási terven a telken belül megjelölt olyan területrészek, melyeknek meghatározott részén többszintes növényállomány alakítandó ki és tartandó fenn.
9. **Melléképület:** az övezetben, építési övezetben meghatározott főépületet kiegészítő rendeltetésű különálló épület. Melléképületnek minősül különösen a gépjármű tároló, egyéb tárolóépület, műterem, kézműipari, vagy egyéb telephely engedélyt nem igénylő műhelyépület, mosókonyha, nyári konyha, rekreációs célú épület, kazánház, valamint portaépület.
10. **Mobilház:** Tengellyel és kerekkel ellátott acélváz szerkezetre épült, mozgatható vagy szállítható lakóépület közműcsatlakozás nélkül. Amennyiben bármely közműre való csatlakozás (víz, áram, szennyvíz vagy infókábel) megtörténik, megszűnik a mobilház jelleg, épületként funkcionál, és annak is minősül.
11. **Támfalépítmény:** olyan talajállékonyságot biztosító építmény, mely helyiséget is magába foglalhat.
12. **Többszintes növényállomány:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

## 2. A szabályozási elemek besorolása és alkalmazása

### 4. §

A szabályozási tervben ábrázolt és annak jelkulcsában felsorolt elemek az alkalmazás tekintetében lehetnek:

- a) „kötelező szabályozási elemek” a szabályozás alapelemei és egyéb szabályozási elemei, a sajátos jogintézmények jelölései, amelyek joghatás kiváltására alkalmasak, módosításuk a TÉSZ módosításával történhet,

- b) „**más jogszabályból következő szabályozási elemek**” védelmek, korlátozások, kötelezettség, amelyek kötelezően alkalmazandók, de joghatás kiváltására önmagukban nem, csak a vonatkozó jogszabályokkal együtt alkalmasak, változásukat az adott jogszabály előírásainak módosulása idézi elő,
- c) „**javasolt szabályozási elemek**”, amelyek az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmasak,
- d) „**tájékoztató elemek**”, ilyenek az alaptérképi elemek, vagy valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről tájékoztatást adó rajzi elemek, melyek a terv megértését segítik, de joghatás kiváltására nem alkalmasak.

### 3. Sajátos jogintézmények

#### 5. §

A településrendezési feladatok megvalósítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 17. § szerinti egyes sajátos jogintézmények biztosítják, különösen

- a) telekalakítás - telekcsoport újraosztás,
- b) elővásárlási jog,
- c) kisajátítás,
- d) közterület-alakítás

amelyek a rendelet **5. mellékletében** helyrajzi számos felsorolással, valamint a szabályozási terven térképi ábrázolással szerepelnek.

#### 6. §

- (1) Telekcsoport újraosztással érintett területen
  - a) az építés feltétele a lehatárolt területen belül a telkek együttes újraosztása, az építési telkek és azokat kiszolgáló utak telkeinek kialakítása,
  - b) a „Telek be nem építhető része” jelölésű terület a meglévő építési telkek esetében a beépítési mérték számításakor figyelmen kívül hagyandó.
- (2) Tardos Község Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg településrendezési feladatok végrehajtására és közösségi célú területi fejlesztésre.
- (3) A területen kisajátítási jog illeti meg Tardos Község Önkormányzatot
  - a) a közutak és egyéb közterületek kialakítása érdekében,
  - b) intézményfejlesztés érdekében,
  - c) a Bikol-patak egyes szakaszának telekrendezése érdekében a Kenderesen, valamint a patak menti közösségi célú különleges rekreációs terület érdekében.
- (4) A Szent Flórián u. és az Alkotmány u. közötti területen közterületalakítási terv alapján kell a közterület átalakítását elvégezni.

## II. Fejezet

### Közterületek alakítására és a magánutakra vonatkozó sajátos előírások

#### 4. Közterületekre vonatkozó előírások

##### 7. §

- (1) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kialakítása során, vagy meglévő felújítása esetén a közlekedési rendeltetésű burkolatok kiépítésével egyidejűen ki kell alakítani a közlekedési zöldfelületeket, út menti fasorokat, biztosítani kell az akadálymentességet.
- (2) A közlekedést szolgáló területeket csak a legszükségesebb nagyságú - forgalomtechnikai megoldással indokolt – burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) 12,0 méter telekszélességet elérő új utak létesítése során legalább egyoldali fasor, a 16,0 méter telekszélességet elérő új utak létesítése során kétoldali fasor telepítendő a település környezetvédelmi, klímavédelmi és zöld infrastruktúra védelmi céljainak megvalósítása érdekében.
- (4) A **7. mellékletben** a közutak osztályba sorolása és a mintakeresztszelvények szerepelnek.

**5. A közterületeken elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó előírások**

**8. §**

- (1) Gépjármű behajtók, garázkapuk kialakítása közterület felől nyílóan:
  - a) előkert nélküli beépítés esetén a közterületi határról egy garázkapu nyitható melynek szélessége legfeljebb 5,0 méter lehet,
  - b) ha a közterületi útburkolat szintje és az építési telek határán lévő terepszint között eltérés van, akkor a szintkülönbséget építési telken belül kell rámpával vagy bevágással megoldani kivéve, ha a közterületen belül van a szintkülönbség.
- (2) Közterületről nyíló, jellemzően a közterület által körülveve kialakult pincékre vonatkozó előírások:
  - a) új pince nem alakítható ki,
  - b) a már meglévő pince nem bővíthető.

**6. Magánutakra vonatkozó előírások**

**9. §**

- (1) A magánút
  - a) közterülethez kell, hogy csatlakozzon, magánútról nem nyitható újabb magánút,
  - b) a közszolgálati gépjárműforgalom (tűzoltó, mentő, hulladékszállítás) számára is alkalmas legyen,
  - c) ha 50 méternél hosszabb zsákutca, akkor a végén a tehergépjárművek számára fordulási lehetőséget kell biztosítani,
  - d) zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszban alakítható ki.
- (2) Lakótelket kiszolgáló magánút telekszélessége
  - a) 1 telek kiszolgálása esetén legalább 4,0 m,
  - b) 2 vagy 6 telek kiszolgálása esetében legalább 6,0 m,
  - c) 6-nál több telek kiszolgálására legalább 8,0 mlegyen.
- (3) Gazdasági területet, vagy birtokközpontot kiszolgáló magánút legalább 14,0 m telekszélességű legyen.



### **III. Fejezet**

#### **Az épített környezet alakítására, táj- és a természetvédelemre vonatkozó előírások**

##### **7. A kulturális örökség és a régészeti területek védelme**

###### **10. §**

- (1) Az országosan védett területi- és egyedi védelem az alábbiakra terjed ki:
  - a) a műemléki értékekre és azok műemléki környezetére,
  - b) a nyilvántartott régészeti lelőhelyekre,amelyeken a TÉSZ rendelkezései csak az országos védelemmel összhangban alkalmazhatóak.
- (2) A szabályozási terv feltünteti
  - a) a műemlékeket és a műemléki környezetet,
  - b) a helyi jelentőségű művi értékeket és tájértékeket,
  - c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- (3) Az országos örökségvédelmi és a nemzetközi és országos természetvédelmi aktuális adatok megtalálhatók a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) honlapon.
- (4) A helyi jelentőségű művi értékek és tájértékek adatforrása a településképi rendelet.
- (5) A földmunkák során, ha régészeti lelet vagy emlék kerül elő, értesíteni kell az illetékes múzeumot.

##### **8. A táj- és a természet védelmének előírásai**

###### **11. §**

- (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (2) A szabályozási terven egyedi tájértékként jelölt, egészséges állapotú, értékes faegyedek és fasorok egyedeinek kezelése, fenntartása, különösen a kivágása a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet és azon belül a 6-7 § alapján történhet. Egészségi célú ifjításukról és a természetes módon elpusztult egyedek, illetve kivágás szükségessége esetén a faegyedek azonos fajfajjal történő pótlásáról gondoskodni kell.

### **IV. Fejezet**

#### **Környezetvédelmi előírások**

##### **9. A levegő védelme, a földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme, továbbá a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem**

###### **12. §**

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő bűzös építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érintet lakóterületet, vegyes területet, temető-, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, kertes mezőgazdasági területet.
- (2) A környezeti értékeknek, a környezet minőségének védelme érdekében - a zavaró mértékben légszennyező, illetve zajterhelő környezeti hatások ellen, továbbá az értékes élőhelyek

összekapcsolására – a gazdasági rendeltetésű telkeknek legalább a szabályozási terven jelölt részén többszintes növényállományú zöldfelület kialakítása szükséges.

### 13. §

- (1) A vízbázis védőövezettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.
- (2) Építmények elhelyezése, valamint a területhasználat oly módon folytatható, hogy a vízmedrek, árkok feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne zavarják, a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek tovább vezetését meg kell oldani.
- (4) A források és forrásfoglalások 20 méteres környezete védőövezet, kijelölése esetén védőterület.

### 14. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és beépítés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési-, közlekedési-, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke

- a) nem haladja meg a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zajt és a rezgésterhelési határértékeket,
- b) megfelel a zajtól és a rezgés ellen védendő területre és épületekre vonatkozó határértékeknek.

## 10. Hulladékok kezelése

### 15. §

- (1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződés érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb települési hulladék csak a településen a szemétszállítást szolgáltató szervezett szemétszállítása keretében gyűjthető és ártalmatlanítható.
- (2) Építéssel érintett terület, illetve nem szilárd burkolatú út tereprendezésére, feltöltésére inert hulladék, illetve termőföld a vonatkozó környezetvédelmi-, talajvédelmi előírások és a TЭСZ előírásainak betartásával használható.

## 11. Állattartás céljára szolgáló építményekre vonatkozó előírások

### 16. §

- (1) Lakóterületen a **3. mellékletben** megjelölt rekreációs területeken állattartó építmény létesítése, - ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik – a **6. mellékletben** szereplő védőtávolságok megtartásával lehetséges.
- (2) Külterületen – szabályozási terv egyéb rendelkezésének hiányában – állattartó épület, kifutó, trágyatároló a telekhatára menti út tengelyétől legalább 13,0 méterre helyezhető el.
- (3) 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű állattartó épület, állattartó építmény és az 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények

- a) a belterületi határt 100,0 méterre közelíthetik meg, ha a határ mentén legalább 30,0 m-es véderdősáv létesül,
- b) a védendő területfelhasználás, illetve védendő rendeltetésű létesítmény telekhatárától mértén 300,0 m távolságon belül nem helyezhetők el, ha nem létesül az a) pontban megjelölt véderdő.

## V. Fejezet Közműellátás és elektronikus hírközlés

### 12. A közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

#### 17. §

- (1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál gondoskodni kell:
  - a) a tervezett és a hiányzó közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen a köz- vagy a térvilágításról.
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
  - a) a 10,0 m szabályozási szélességet elérő utcákban elegendő hely biztosításával legalább egyoldali fasor vagy zöldsáv telepíthető legyen,
  - b) a 16,0 m szabályozási szélességet elérő utcákban a zöldsávban, vagy ültetőgödrös kialakítással kétoldali fasor telepíthető legyen.
- (3) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása közművesítés szempontjából akkor lehetséges, ha az érintett területen a 2. *mellékletben* megjelölt - az övezethez, építési övezethez tartozó - közműellátás biztosított.
- (4) A szabályozási tervben a telken belül jelölt „telken belüli védőterület” felszín alatt haladó közművezeték védelmét biztosítja, amelytől 3,0-3,0 méterre épületet elhelyezni nem szabad, felette földmunkát végezni csak a vezeték üzemeltetőjének hozzájárulásával lehet.

### 13. Vízellátás

#### 18. §

A 2. mellékletben szereplő az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata „V” jelű, a telek közműellátás mértéke és módja megnevezésű oszlopában meghatározottak adják meg az egyes övezetek és építési övezetek közművesítettségi elvárásait. Beépítésre szánt terület új közüzemű vízelosztó hálózattal és szennyvízcsatorna hálózattal való ellátása egyidejűen történjen

### 14. Szennyvizek kezelése, elvezetése

#### 19. §

- (1) A talaj- és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvizek elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell építeni.
- (3) A beépítésre nem szánt vízminőség-védelemmel érintett és nem érintett területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha az épülettől mérve:

- a) a szennyvíz közcsontra hálózat 100 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - b) a szennyvíz közcsontra hálózat 100 m-nél nagyobb távolságra érhető el akkor a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállítani. Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közúti kapcsolat biztosított.
- (4) Új közterületi szennyvízáttemelő műtárgy csak zárt, zajszigetelt és szagtalanítóval ellátott kivitelben létesíthető.
- (5) Meglévő szennyvízáttemelő műtárgy hatásterülete:
- a) a (4) bekezdésben felsorolt védelemmel el nem látott 150,0 m,
  - b) megfelelő védelemmel ellátva 20,0 m,
  - c) egyéb esetben a környezetvédelmi engedélyben, vagy a környezeti hatásterület meghatározására alkalmas szakvélemény alapján egyedileg megállapított méretű.
- (6) A szennyvízáttemelő kijelölt hatásterületén belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igénybe venni csak a környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

## 15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 20. §

- (1) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó - szabályozási terven jelölt – 3,0 m széles parti sávot a partvonalától kell kijelölni, s azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A partvonal kijelölésének hiányában, annak kijelöléséig a mederkezelő és karbantartó parti sávot a meder telkének határától kell kijelölni és szabadon hagyni. Ez esetben az övezeti jel a meder telekhatárán van.
- (4) Ha a Gksz, a Gipe, a K-Rek, a Kb-Rek, a K-Vi, a K-Eü és K-Mü jelű övezetbe és építési övezetbe tartozó telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvízet késleltetve (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (6) Nyílt vízelvezető árok lefedése csak az árok tisztíthatóságát biztosítóan, bontható módon alakítható ki.
- (7) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak vízelvezetését csapadékcsontra hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókkal, vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

## 16. Energia ellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

**21. §**

- (1) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, vagy a klímaberendezés kültéri gépészeti egységének működése zajhatással jár
  - a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebbre a szomszédos telkek 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.
- (2) Belterületen új épület villamos energia ingatlan-bekötések a későbbi földalatti csatlakozás lehetőségét is biztosítani kell, még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- (3) A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját, valamint a megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (4) Háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű, valamint naperőmű csak akkor létesíthető, ha az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.

**VI. Fejezet****Az építés általános szabályai****17. A telekalakítás****22. §**

- (1) Meglévő beépült telektömbben a telekalakítás közterületi szabályozás végrehajtása érdekében akkor is megengedett, ha egyes telkek területe, vagy egyéb építési paramétere az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken.
- (2) Az építési övezetben, övezetben közműépítmények, településüzemeltetés mérnöki létesítményeinek elhelyezése és közterület kialakítása érdekében, az övezeti előírásoktól eltérő paraméterű telek is kialakítható.
- (3) Belterületen meglévő telek legfeljebb három építési telekre való felosztása esetén a kialakuló legkisebb telekterület és a telek legkisebb szélessége a *2. mellékletben* rögzített értékektől legfeljebb 5%-os mértékben eltérhet.
- (4) Több építési övezetbe vagy több övezetbe tartozó telek nem alakítható ki. Kialakult telek több építési övezetbe vagy övezetbe is tartozhat.
- (5) A minimális telekszélességet biztosítani kell legalább a telek megközelítését biztosító közterület felőli építési határvonalon.
- (5) Különböző övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.
- (7) Több övezetbe eső telek
  - a) megosztásakor az új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz,
  - b) építési igénye vagy rendeltetési mód változása esetén az érintett telek beépítési mértékének vagy építési helyének meghatározása során az övezethatárt telekhatárként kell értelmezni.

**18. A telkek-beépíthetőségére, építmény elhelyezésére, növénytelepítésre és terepalakításra vonatkozó előírások****23. §**

- (1) Az alaptérképen „Be nem mért épületek” ábrázolása nem jelenti azok előírásoknak való megfelelését, csupán tájékoztatnak a telkek beépítési jellegéről a szabályzat készítésének idejében.
- (2) Lakó- és településközponti vegyes terület telkén a főépületnek mindig a telkek megközelítését biztosító utca felől kell elhelyezkednie.
- (3) A szabályozási terven, ahol a „telken belül zöldfelületként megtartandó vagy kialakítandó telekrész” jelölés szerepel nem helyezhető el
  - a) a gazdasági területek portaépülete kivételével egyéb épület,
  - b) terepszint alatti építmény a közművek és közműépítmények kivételével,
  - c) olyan melléképítmény, amely a zöldfelület fennmaradását korlátozza.
- (4) Az építési helyen kívül meglévő épület csak az élet és vagyonsbiztonság érdekében újítható fel, hasznos alapterülete nem bővíthető.
- (5) A szabályozási terven „közlekedési terület céljára fenntartott területen”
  - a) nem lehet olyan építési tevékenységet végezni, mely a tervezett út létesítését, vagy területének bővítését műszakilag, vagy gazdaságilag ellehetetlenítené,
  - b) erdő nem telepíthető.
- (6) A településen a kereskedelmi, szolgáltatói gazdasági, az ipari gazdasági területek, a mezőgazdasági üzemi, valamint a bányászattal összefüggő területek kivételével konténer vagy konténerház kizárólag csak ideiglenesen - 180 napnál nem hosszabb időre - helyezhető el.

#### 24. §

- (1) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok eltérő övezeti, építési övezeti előírás, vagy szabályozási tervi jelölés hiányában
  - a) csak a telkek rendeltetésének megfelelő főépület építésével egyidejűen, vagy annak megléte esetén létesíthető,
  - b) a melléképületek bruttó alapterülete a kisvárosias-, a kertvárosias lakó és a településközponti vegyes terület övezeteiben nem haladhatja meg a telken megengedett beépíthető terület felét.
  - c) melléképület csak az építési helyen belül, a főépület elhelyezkedéséhez igazodva építhető, kivétel a gazdasági és különleges területek övezetei, ahol a rendeltetéshez szükséges portaépület az előkertben is elhelyezhető.
- (2) Az állattartás számára építmény a **6. melléklet** szerint helyezhető el.
- (3) Melléképítmények közül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú mellékletének 86. pontjában szereplő melléképítmények közül a d), g), h), i) alpontjaiban felsoroltak csak a főépülettel egyidejűleg, vagy azt követően építhetőek.

#### 25. §

- (1) A településen eltérő övezeti előírás hiányában nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, kivéve ahol kemping létesítése megengedett.
- (2) Konténer és mobilház
  - a) gazdasági és a bánya területen állandó jelleggel

- b) egyéb területen csak ideiglenes jelleggel felvonulási építményként, legfeljebb az építkezés időtartamára vagy
- c) a településképi követelményeknek megfelelően kialakítva helyezhető el.

## 26. §

- (1) Lejtős terepen a telek beépítéssel érintett részén az utcavonalra merőleges lejtés meredekségének függvényében az épület
  - a) lejtő felőli homlokzatára vetített épületmagassági érték a 2. mellékletben szereplő táblázatban megengedett épületmagassághoz képest
    - aa) legfeljebb 1,3-szorosa lehet, ha legalább 15%-os a lejtés,
    - ab) legfeljebb 1,5-szöröse lehet, ha legalább 20%-os a lejtés,
  - b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán.
- (2) Az előkertben támfalépítmény helyezhető el, ha:
  - a) a telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően, meghaladja a 20%-ot, vagy
  - b) a telken belüli terepszint a közlekedési terület terepszintjéhez képest legalább 2,0 méteres szintkülönbséggel kezdődik,

amely esetben az építmény közterület felőli támfala és annak tetejéről való lebukást megakadályozó épített, szerelt mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert.
- (3) Épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb szinteltérése nem haladhatja meg a 1,5 métert, az építési helyen kívül az 1,0 métert.
- (4) Az építési helyen kívüli tereprendezés a csatlakozó szomszédos telkek terepszintjéhez illeszkedően végezhető, támfal biztosítása mellett legfeljebb 0,8 m magassági eltéréssel alakítható.

## 19. Beépítésre vonatkozó általános előírások

### 27. §

- (1) Ha a telken meglévő épület épületmagassága nagyobb, mint a 2. mellékletben az érintett övezetre, építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (2) Ha a telek kialakult terepszint feletti beépítettsége nagyobb, mint a 2. mellékletben az övezetre, építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési érték, a meglévő épület felújítható, de a kialakult beépítettség újra nem alkalmazható. A bruttó szintterület csak tetőtérbeépítéssel növelhető.
- (3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett övezetben, építési övezetben meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő- oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység benne nem alakítható ki.
- (5) Hitéleti rendeltetést tartalmazó épület esetén a 2. mellékletben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékébe a harangtorony magasságát nem kell beszámítani.



- (6) Ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság a *2. mellékletben* K/5,5 méter értéket jelöl, ott a kialakult (K) magasság fenntartható, de új épület építésekor legfeljebb 5,5 méter épületmagasságú épület építhető.
- (7) Meglévő közterületi telekhatár, azon szakaszán, ahol az nem egyezik meg a szabályozási terven rögzített szabályozási vonallal, ott kerítés nem építhető.
- (8) Belterületen és beépítésre szánt területen – eltérő övezeti előírás hiányában – a kerítés teljes magassága legfeljebb 1,8 m lehet. Kivételt képez a támfalkerítés.
- (9) Beépítésre nem szánt területen különösen az általános mezőgazdasági övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – épület létesítése esetén legfeljebb 1,8 m-es magassággal, míg vadvédelmi és természetvédelmi okból legfeljebb 2,5 m magassággal építhető kerítés.

## 20. Telek beépítési módjának általános előírásai

### 28.§

- (1) A rendelet megkülönböztet
  - a) oldalhatáron álló
  - b) szabadon álló
  - c) zárt sorú
  - d) kialakult beépítési módot.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
  - a) Kialakult beépítésű utcaszakaszon, ahol az bármely településképi eljárás (szakmai konzultáción, véleményezési vagy bejelentési eljárás) során kapott szakmai vélemény azt megkívánja, az oldalhatáron álló építés a telekhatártól legalább 0,5 m-es csurgótávolságra, vagy attól legfeljebb 1,0 m-re való építést kell, hogy jelentsen.
  - b) Ha a telek közterülettel párhuzamosan mért szélessége az építésre igénybe vett teleksávban eléri a 20,0 métert, akkor az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
  - c) Közös oldalhatáron csak kialakult esetben állhat a főépület, melynek újraépítése csak akkor lehetséges, ha az ellenkező oldalra való építése is a főépületek tekintetében közös oldalhatárt eredményezne.
- (3) Kialakult beépítési mód:
  - a) mindkét oldalhatáron való építést jelenti, az épületek között kialakult hézaggal, (gépkocsibehajtóval),
  - b) újra építése esetén az épületek közötti hézag a telepítési távolság megtartása mellett, legalább 4,0 m legyen.

## 21. Az építési hely, az elő-, az oldal- és a hátsókert általános előírásai

### 29. §

- (1) Az **előkert** legkisebb mérete eltérő övezeti előírás hiányában
  - a) új beépítésű utcában legalább 6,0 méter,
  - b) kialakult beépítésű utcában
    - ba) a szomszédos legalább 2-2 telek kialakult előkerti méretéhez kötelezően igazodó,



- bb)* szomszédos telek, vagy beépített szomszédtelek hiányában az utcára jellemző előkerti méret,
- c)* ha a közterületi telekhatárra merőleges telekmélység 40,0 m, vagy annál kevesebb akkor legalább 3,0 m.
- (2) Kialakult előkert nélküli beépítés esetén, ha a szabályozási terv építési vonalat nem jelöl, akkor az épület homlokzati hosszának legalább kétharmad részén illeszkednie kell a közterületi telekhatárra.
- (3) Az **oldalkert** legkisebb mérete eltérő övezeti előírás hiányában
- a)* szabadon álló beépítési mód esetén a megengedett épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- b)* oldalhatáron álló beépítési mód és közös oldalhatárra történt építés esetén,
- ba)* ha a telek szélessége eléri a 18,0 métert, akkor az övezetben megengedett legnagyobb épületmagassági érték,
- bb)* ha a telekszélessége 18,0 méternél kevesebb, akkor legalább 4,0 m,
- c)* kialakult beépítésű 4,0 m-nél kisebb oldalkerti távolság a telek új épülettel történő beépítésekor vagy meglévő épület bővítése esetén nem követhető.
- (4) A **hátsókert** legkisebb mérete eltérő övezeti előírás hiányában
- a)* 0,0 m lehet
- aa)* 35,0 méter vagy kisebb telekmélység és
- ab)* kialakult állapotokhoz való igazodás esetén,
- b)* 6,0 m lehet a 35,0 méternél nagyobb telekmélység esetén.
- (5) Az Lk, Lf, Lke és Vt jelű építési övezet hátsókertjében:
- a)* a telken ténylegesen kialakított lakások számával megegyező számú legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű lábakon álló kerti tető létesíthető,
- b)* nem helyezhető el mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi tárolóépület.
- (6) A kereskedelmi gazdasági-, az ipari- és a különleges területek övezeteiben – kialakult beépítés, valamint eltérő övezeti előírás hiányában – az elő- és oldalkert legalább 10,0-10,0 méter, a hátsókert legalább 15,0 méter kell, hogy legyen.
- (7) A kialakult előkert nélküli beépítések új beépítések esetén is megtartandók az alábbi esetekben:
1. a Templom tér déli határát képező 35, 47 és 104 helyrajzi számú közös udvarok közterületi határán,
  2. a Templom tér északi határát képező 678, 686, és 696 helyrajzi számú közös udvarok közterületi határán.
- (8) Meglévő kialakult előkertes beépítés tartandó fenn a Templom térre nyíló telkek (7) bekezdésben nem említett eseteiben, ahol a szabályozási terv a meglévő épületek által meghatározott építési vonalat jelöl, és amelyre az épületeknek teljes homlokzati hosszukban illeszkedni kell.
- (9) A szabályozási terven „közlekedési terület céljára fenntartott terület”-ként jelölt sávban épület nem helyezhető el.

## 22. Zöldfelületek kialakításával kapcsolatos általános előírások

### 30. §

- (1) A lakótelken a szabályozási tervben kötelező zöldfelületként a („Telken belül zöldfelületként megtartandó és kialakítandó telekrész”-ként) jelölt terület legalább 25 %-án többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- (2) A Gksz, a Gipe, a K-Vi, a K-Eü, a K-Mü és a Kb-Rek jelű építési övezetekben, övezetben a szabályozási terven kötelező zöldfelületként jelölt terület 50%-án többszintes növényállomány telepítendő, tartandó fenn.
- (3) A Gipe jelű építési övezetek kötelező zöldfelületként megjelölt területsávja telekbehajtó és portaépület részére telkenként egy alkalommal legfeljebb 15,0 m-es szakaszon megszakítható.

## 23. A gépjárművek elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások

### 31. §

- (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények, vagy megváltozott rendeltetések esetében, azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket telken belül kell biztosítani.
- (2) A köz- és magánterületeken a járművek várakozására szolgáló legalább 4 férőhelyes parkoló csak fásítva alakítható ki. 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa ültetendő.
- (3) Azon övezetekben,
  - a) ahol lakás létesítése megengedett ott a lakórendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezését,
  - b) egyéb rendeltetéshez az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott személygépkocsi elhelyezését
 kell biztosítani.

## VII. Fejezet

### Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

## 24. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

### 32. §

- (1) A **2. mellékletet** képező „Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai” elnevezésű táblázatában és a szabályozási terven jelölt területek megnevezései:
  - a) **Lk** jelű kisvárosias lakóterület
  - b) **Lke** jelű kertvárosias lakóterület
  - c) **Lf** jelű falusias lakóterület
  - d) **Vt** jelű településközponti vegyes terület
  - e) **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület
  - f) **Gipe** jelű egyéb ipari terület
  - g) **K-Rek** jelű rekreációs célú különleges terület
  - h) **K-Vi** jelű villapark különleges terület
  - i) **K-Eü** jelű egészségügyi-szociális célú különleges terület
  - j) **K-Mü** jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület

- k)* **K-Hon** jelű honvédelmi és katonai célú különleges terület
- (2) Az Lk, Lke, Lf és Vt jelű építési övezetekben
- a)* a beépíthető legkisebb telek területe legalább 250 m<sup>2</sup>,
- b)* a kertvárosias lakóterületen csak lakórendeltetés mellett alakítható ki egyéb önálló rendeltetés,
- c)* egy telken összesen az Lk és az Lke jelű lakóövezetekben legfeljebb kettő, míg az Lf jelű övezetekben és a Vt jelű övezeti előírásokban eltérően nem említett esetekben legfeljebb három önálló rendeltetési egység alakítható ki,
- d)* a kialakítható rendeltetési egységből legfeljebb kettő lehet a lakórendeltetés, melybe beleértendő a szolgálati, vagy a tulajdonosi lakás is,
- e)* egy lakásra legalább 350 m<sup>2</sup> telekterület biztosítandó, egyéb rendeltetési egységre legalább 250 m<sup>2</sup>,
- f)* Lke, Lf jelű lakóövezetekben a lakórendeltetés melletti szállás jellegű rendeltetés kialakítható, ha a lakórendeltetésen felül minden vendégszoba után egy személygépkocsi elhelyezése biztosítható a telken belül,
- g)* a rendeltetési egységek számának meghatározásakor a telekterület lakásra eső telekterülettel, vagy egyéb rendeltetésre eső telekterülettel való osztása alapján kapott érték felfelé nem kerekíthető,
- h)* szabadtéri sportpályát igénylő rendeltetés csak 2 000 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó esetben létesíthető,
- (3) Amennyiben az egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek Lk, Lke, és Vt jelű építési övezetekben
- a)* a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület és kettő melléképület helyezhető el,
- b)* a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő és a 20,0 m telekszélességet meghaladó telken két főépület és három melléképület helyezhető el,
- c)* egy telken a telekterület nagyságától függetlenül kettőnél több főépület nem helyezhető el.
- (4) Már kialakult beépített területen, ahol a telkek megközelítése másként nem lehetséges, ott a közút vagy magánút mentén futó vízgazdálkodási terület (árok, vízfolyás, csatorna, patak) mellett elhelyezkedő telkekhez vezető hidak és áthajtók biztosíthatják a közterületi kapcsolatot.

## 25. Kisvárosias lakóterületek általános és övezeti előírása

### 33. §

- (1) Az **Lk** jelű kisvárosias lakóterületen, ha a telek területének nagysága lehetővé teszi a lakórendeltetés mellett, vagy anélkül egyéb önálló rendeltetés is elhelyezhető.
- (2) Ha lakórendeltetés is van a telken a további rendeltetés a beépíthető bruttó terület legfeljebb 50%-án alakítható ki.
- (3) A kisvárosias lakóterület Rózsadomb utcai közös udvaros beépítésű telkei a 845 hrsz.-ú és a 848 hrsz.-ú közös udvarokról kiszolgált 846; 847; 849 és 850 hrsz.-ú telkeken
- a)* új épület kialakításának feltétele a telekrendezés, azaz a közös udvar és az általa kiszolgált telkek területének összevonása,

- b) a rendeltetések száma a meglévő kialakult önálló rendeltetések számával megegyező lehet.

## 26. Kertvárosias lakóterület általános és övezeti előírása

### 34. §

- (1) Az **Lke-..** jelű kertvárosias lakóterületen, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, ha lakórendeltetés is van a telken a további rendeltetés a beépíthető bruttó terület legfeljebb 50%-án alakítható ki,
- (2) Az **Lke-5** jelű kertvárosias lakóövezetben a **2. mellékletben** szereplő megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladó kialakult beépítési mérték fenntartható, a telek újra csak az övezeti határértékig építhető be,
- (3) Az **Lke-7** jelű kertvárosias övezetben
  - a) a Csalogány utcára nyíló telkek esetében a kialakult 10,0 m előkert megtartandó, a hátsókert a 30. § (5) bekezdésében foglaltak szerint alakul,
  - b) a Kossuth L. utca kialakult beépítésű 151/1 hrsz.-ú telken lévő lakó rendeltetés nélküli kereskedelmi, szolgáltatói rendeltetés megtartható.

## 27. Falusias lakóterületek általános és övezeti előírása

### 35. §

- (1) Az **Lf-..** jelű falusias lakóterületen
  - a) ha lakórendeltetés is van a telken a további rendeltetés a beépíthető bruttó terület legfeljebb 70%-án alakítható ki,
  - b) állatól, állatkifutó legfeljebb a beépíthető bruttó alapterület 50 %-án létesíthető, de alapterülete nem lehet több, mint bruttó 120 m<sup>2</sup>,
  - c) siló legfeljebb 8,0 m magassággal telepíthető,
- (2) Amennyiben egyedi építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek a falusias lakóövezetben
  - a) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület és legfeljebb három melléképület helyezhető el,
  - b) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő és a 20,0 m telekszélességet meghaladó telken két főépület és négy melléképület helyezhető el,
- (3) Az **Lf-4** jelű építési övezetben a Szelhegy utcai 904/2, 906 és 907/2 hrsz.-ú telkeken az előkert legalább 10,0 m, mely területsávban a Szelhegy felől érkező vizek elvezetését árokkaal, egyéb módon történő kialakítással biztosítani szükséges.

## 28. Településközponti vegyes terület építési övezeteinek előírásai

### 36. §

- (1) **Vt-..** jelű településközponti vegyes területeken – amennyiben az építési övezeti előírások eltérően nem rendelkeznek – önálló gazdasági rendeltetés, csak olyan építési övezetben valószínűsíthető meg, ahol nincsen lakórendeltetés,
- (2) A **Vt-1** jelű építési övezetben
  - a) csak egy rendeltetési egység kialakítása lehetséges,
  - b) valamennyi építési paraméter „K” jelű kialakult, nem változtatható,

- c)* az építési hely a meglévő épületek által meghatározott, nem változtatható.
- (3) A **Vt-2** jelű építési övezetben
- a)* egy telken legfeljebb négy önálló rendeltetési egység alakítható ki, melyek közül két lakórendeltetés lehet,
- b)* az előkert legalább 5,0 m, a hátsókert legalább 6,0 m,
- c)* a Templom tér 7/1 hrsz.-ú telken a meglévő főépület és a három melléképület a kialakult állapotában fenntartható,
- (4) A **Vt-5** és **Vt-6** jelű építési övezetben saroktelek esetén oldalkerti határtól oldalkerti határig, nem saroktelek esetében a hátsó telekhatárig lehet építeni.
- (5) A **Vt-7** jelű építési övezet Templom térről és a Szent Flórián utcáról megközelíthető, közös udvarról kiszolgált lakóházak és melléképületek telekcsoportja, amelyek esetében
- a)* a szomszédos közös udvarok telkei egymással, vagy közös udvarról kiszolgált telek a szomszédos közös udvarról kiszolgált telekkel nem vonható össze,
- b)* az övezethatár kötelező telekhatár,
- c)* a közös udvarnak a **Vt-7** jelű övezetbe eső területrésze és hozzá kapcsolódó valamennyi telek összevonható, telekegyesítés csak egy-egy udvaron belül jöhet létre,
- d)* a közös udvarnak a **Vt-7** övezetbe eső területrésze és a hozzá kapcsolódó valamennyi telek összevonható, telekegyesítés csak egy-egy udvaron belül jöhet létre,
- e)* ha a közös udvar telke és hozzá kapcsolódó valamennyi telek összevonásra kerül, akkor az új telken az önálló rendeltetési egységek száma 350 m<sup>2</sup> telekterületenként 1 db lehet,
- f)* rendeltetések száma az övezetben csak a *d)* pontban előírt telekredezés után változhat, bontás esetén a megszűnő helyén új nem képezhető,
- g)* az összevonással kialakított új telken új építések a telek kialakult beépítési módja szerint valósíthatók meg.
- (6) A **Vt-8** jelű pincés övezetben
- a)* a meglévő pincéknél csak terepszint alatti építés lehetséges, melynek felszínén kötelező zöldfelület alakítandó ki,
- b)* a pincék alapterülete kialakult, a hozzátartozó telekméretet meghaladóan nem bővíthető,
- c)* a pincék tömedékelése esetén a pince-telkek telekösszevonással a 884 hrsz.-ú telekhez csatolhatók.

## 29. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai

### 37. §

- (1) A **Gksz-..** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, legfeljebb egy szolgálati lakás, legfeljebb 120 bruttó alapterülettel alakítható ki.
- (2) A **Gksz-2** és **Gksz-4** jelű építési övezetekben a rendeltetéssel összefüggő szükséges berendezések elhelyezése érdekében, a technológia által indokolt helyen az épületmagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ezek legmagasabb pontja legfeljebb 12,0 m.
- (3) A gazdasági rendeltetésű telken – a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában a telekhatáron a kerítés legfeljebb 2,2 méter magasságú lehet.

- (4) A **Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3 és Gksz-4** jelű építési övezetekben
- új épület csak szabadon állóan létesíthető, kialakult oldalhatáron álló épület fenntartható, újra nem építhető,
  - az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület helyezhető el,
  - a telkek legalább két határa mentén fasor telepítendő.
- (5) A gazdasági rendeltetési telkek építési helyének meghatározása
- a **Gksz-1** és a **Gksz-2** jelű építési övezetben az elő- és oldalkert 10,0 - 10,0 m, a hátsókert legalább 15,0 m,
  - a **Gksz-3** és a **Gksz-4** jelű építési övezetekben új épület elhelyezése esetén, meglévő bővítésekor az előkert legalább 3,0 m, a hátsókert legalább 6,0 m.

### 30. Egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai

#### 38. §

- (1) A **Gipe-..** jelű egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb a megengedett beépítési mérték felén, legfeljebb 120 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szolgálati lakás helyezhető el.
- (2) A **Gipe-1** és **Gipe-2** jelű építési övezetekben a rendeltetéssel összefüggő szükséges berendezések elhelyezése érdekében, a technológia által indokolt helyen az épületmagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ezek legmagasabb pontja legfeljebb 12,0 m.
- (3) A **Gipe-1** és **Gipe-2** jelű építési övezetekben
- kialakult oldalhatáron álló építés fenntartható, új épület csak szabadon állóan létesíthető,
  - az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület helyezhető el,
  - a telek legalább két határa mentén fasort kell telepíteni.
- (4) A telekhatáron a kerítés legfeljebb 2,2 méter magasságú lehet.

### 31. Rekreációs célú különleges terület előírásai

#### 39. §

- (1) **K-Rek-..** jelű rekreációs célú beépítésre szánt különleges területek, melyek a belterületen helyezkednek el és elsődlegesen a természetvédelemmel összefüggő turizmust, oktatást, rekreációs célú lótarást, valamint a helyi lakosság aktív pihenését szolgáló rendeltetések befogadására alkalmasak.
- (2) A **K-Rek-1** és **K-Rek-2** jelű építési övezetben
- az övezetek fő rendeltetésével összefüggésben telepíthetőek csak az egyéb szolgáltató rendeltetések,
  - egy telken legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el,
  - a főépületek száma a rendeltetések számával megegyező lehet,
  - a Bikol-patak vízgazdálkodási területbe sorolt, de saját telekkel nem rendelkező szakaszán az övezethatárt úgy kell kezelni, mintha telekhatár lenne,
  - az építési övezetekben elhelyezhető épületek, építmények során az előkert legalább 5,0 m, hátsó kert legalább 6,0 m, az oldalkert főépület esetében legalább 10,0 m, melléképület esetében legalább 5,0 m kell legyen,

- f)* a melléképületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
- (3) A **K-Rek-3** jelű építési övezetben
- a)* egy telken legfeljebb három rendeltetési egység alakítható ki,
- b)* a főépületek száma a rendeltetések számával megegyező lehet,
- c)* a főépületen kívül legfeljebb három melléképület építhető,
- d)* a rendeltetéssel összefüggő szükséges berendezések elhelyezése érdekében, a technológia által indokolt helyen az épületmagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ezek legmagasabb pontja legfeljebb 12,0 m,
- e)* épület elhelyezése során az előkert legalább 10,0 m, az oldalkert legalább 3,0 m, hátsókert főépület esetében legalább 10,0 m, melléképület esetében legalább 3,0 m legyen,

### 32. Villapark különleges terület előírásai

#### 40. §

- (1) A villapark a **K-Vi** jelű lakó- és üdülőpark övezet melyen
- a)* legfeljebb négy egységes lakó- és üdülőépületeket lehet elhelyezni a központi közösségi épületen kívül,
- b)* az építési övezetben terepszint alatti építmény – a közműépítményeken kívül – csak az épületekhez kapcsolódóan helyezhető el,
- c)* a szabályozási terven jelölt előkertként kezelendő 25,0 m széles kötelező zöldfelület 90 %-án többszintes növényállomány telepítendő, melyen belül elhelyezhető a portaépület, közmű-becsatlakozási műtárgy és parkoló,
- d)* a 25,0 m széles kötelező zöldfelület két helyen 10,0-10,0 m szélességben megszakítható, a telek megközelítését biztosító gépkocsi behajtó, és annak környezetében kialakítandó portaépület részére,
- e)* az oldalkert és hátsókert legalább 15,0 méter legyen,
- f)* a szabályozási terven a telekhatárok mentén jelölt 10,0 m széles kötelező zöldfelületen kétszintes növényállomány telepítendő, melyen belül övások kialakítása szükséges,
- (2) Kerítés legfeljebb 1,8 m magassággal építhető.

### 33. Egészségügyi, szociális célú különleges terület előírásai

#### 41. §

- (1) A **K-Eü** jelű egészségügyi-szociális intézmény célú különleges területen
- a)* legfeljebb kettő főépület és kettő melléképület építhető,
- b)* a melléképületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
- c)* az előkert, az oldalkert és hátsókert legalább 15,0 méter legyen,
- d)* terepszint alatti építmény elhelyezése – a közműveken és közműépítményeken kívül – csak az épületekhez kapcsolódóan történhet,
- e)* a kötelező zöldfelület 70 %-án többszintes növényállomány telepítendő, mely egy helyen 10,0 méteres hosszban megszakítható, a telek megközelítését biztosító gépkocsi behajtó, és annak környezetében kialakítandó portaépület részére.
- (2) Kerítés legfeljebb 1,8 m magassággal építhető.



**34. Mezőgazdasági üzemi különleges terület előírásai****42. §**

- (1) A **K-Mü** jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető szolgálati lakás alapterülete legfeljebb bruttó 120 m<sup>2</sup> lehet.
- (2) Új épület a közterületi telekhatártól legalább 15,0 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el, továbbá meglévő épület bővítése új épület elhelyezésének feltételeivel lehetséges.
- (3) Kerítés legfeljebb 1,8 m magassággal építhető.

**35. Honvédelmi és katonai célú különleges terület előírásai****43. §**

- (1) A **K-Hon** jelű honvédelmi és katonai célú különleges terület építési övezete a honvédelmi feladatok ellátásra és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A honvédelmi és katonai célú különleges területen új épület a közterületi telekhatártól legalább 6,0 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el, meglévő épület bővítése új épület elhelyezésének feltételeivel lehetséges.

**VIII. Fejezet****Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó rendelkezések****36. Közlekedési és közműterület előírásai****44. §**

- (1) A közlekedési területek a szabályozási terven jelöltek szerint az alábbi övezetekre tagozódnak
 

<i>a)</i> országos és helyi közút	<b>KÖu-f</b>
<i>b)</i> gyűjtő utak	<b>KÖu-gy</b>
<i>c)</i> kiszolgáló utak	<b>KÖu-k</b>
<i>d)</i> közterületi parkoló	<b>KÖu-p</b>
<i>e)</i> külterületi kiszolgáló utak	övezetbe nem sorolt közterületek.
- (2) A **KÖu-f**, **KÖu-gy** és **KÖu-k** jelű közúti közlekedési övezetekben csak a közlekedéssel és a közművekkel összefüggő építmények helyezhetők el, épület nem építhető,
- (3) A **KÖu-f** jelű övezet az országos közúthálózat eleme, melynek szabályozási szélessége változó a szabályozási terv szerint.
- (4) A **KÖu-gy** jelű övezetbe tartoznak az alábbi helyi gyűjtő utak:
  - a)* a Béke utca, melynek legkisebb tervezett szabályozási szélessége 12,0 m,
  - b)* a Rákóczi F. utca, melynek legkisebb tervezett szabályozási szélessége 16,0 m,
  - c)* a Kossuth L. utca, melynek legkisebb szabályozási szélessége kialakult, jellemzően 12,0 m.
- (5) A **KÖu-k** jelű kiszolgáló utak övezetbe a meglévő és tervezett helyi belterületi kiszolgáló utak tartoznak.
- (6) A **KÖu-p** jelű parkoló övezetben
  - a)* a parkoló felületek kialakításával egyidejűen a parkoló fásítását is végre kell hajtani,



- b) 10 személygépkocsi elhelyezésén túl csak burkolt felületű parkoló létesíthető,
- (7) Az országos közút külterületi szakaszán az úttengelytől mért, szabályozási terven jelölt 50-50 méteres védősávon belül – kerítés kivételével – építmények csak a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhetők el.
- (8) A **Közm** jelű közműelhelyezési területen az elő-, oldal- és hátsókert legalább 5,0 m legyen.

### 37. Zöldterületek - Közkertek

#### 45. §

- (1) A **Zkk** jelű közkert övezetbe tartozó zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a mindennapi pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A **Zkk-1** jelű övezetben épület nem létesíthető.
- (3) A **Zkk-2** jelű övezetben
- a) legfeljebb kettő db épület helyezhető el szabadon álló módon,
- b) az övezet területén a legkisebb zöldfelületi arány területének 50 %-án többszintes növényállomány telepítendő.
- (4) A zöldfelület minden megkezdett **200 m<sup>2</sup>**-e után legalább **egy** nagy lombkoronát növelő lombos díszfa telepítése kötelező.

### 38. Erdőterület általános előírásai

#### 46. §

- (1) Az erdőterület területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésével és a természetvédelemmel összhangban az alábbi övezetekbe tartozik:
- a) **Ev** jelű védelmi erdőterület a környezetvédelmi, a természetvédelmi és az erózió ellen védő erdőterületek övezete,
- b) **Evh** jelű honvédelmi célú védő erdőterület, honvédelmi célokat szolgáló védő erdőterületek övezete,
- c) **Er** jelű közjóléti, rekreációs célú erdőterület, az erdő- és vadgazdálkodás, a rekreáció, a vendéglátás, a pihenés és a testedzés, a kultúra, a hitélet és az oktatás céljait szolgáló erdőterületek övezete,
- d) **Ee** jelű egyéb erdőterület övezete a védelmi rendeltetésnek nem minősülő erdők,
- (2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

### 39. Védelmi célú erdőterület előírásai

#### 47. §

- (1) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezet telkén erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet, terepszint alatti építményt lehet elhelyezni, de épület elhelyezésétől független gépjármű-várakozó helyet kialakítani nem lehet.
- (2) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetben elhelyezett építmény az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozhatja.

**40. Honvédelmi célú védő erdőterület előírásai****48. §**

Az **Evh** jelű honvédelmi célú védő erdőterület övezet telkén a területfelhasználási célnak, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésnek megfelelően a honvédelmi célokat szolgáló építményt, épületet lehet elhelyezni.

**41. Rekreációs célú erdőterület előírásai****49. §**

- (1) Az **Er** jelű övezetbe tartozó erdőben erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet és egyéb építményt lehet elhelyezni.
- (2) Az övezetben a rendeltetéssel összefüggő gépjármű várakozóhely kialakítható.

**42. Egyéb erdőterület előírásai****50. §**

- (1) Az **Ee** jelű erdőövezetben elhelyezhető
  - a) vadászház, erdészház, az erdő- és a vadgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, turista és menedékház, ezek melléképületei, melléképítményei,
  - b) a vadászház, az erdészház rendeltetéssel összefüggésben állattartó épület,
  - c) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló épületek, egyéb építmények,
  - d) közösségi 5,0 m magasságot meghaladó kilátó, esőbeálló, vadvédelmi kerítés, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei,
  - e) szolgálati lakás, csak az a) pont főépületével együtt létesíthető, legfeljebb bruttó 120 m<sup>2</sup>-en.
- (2) Az övezet telkén szabadon állóan több főépület és melléképület helyezhető el, de egy épület legfeljebb bruttó 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.

**43. Mezőgazdasági terület általános előírások****51. §**

- (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás céljára hasznosított területek, ahol ezen területhasználatot kiszolgáló építmények helyezhetőek el.
- (2) A mezőgazdasági területen belül az alábbi övezetek fordulnak elő:
  - a) a mezőgazdasági kertes terület **Mk-1** jelű hagyományos kertes övezete,
  - b) a mezőgazdasági kertes terület **Mk-2** jelű belterületi kertes övezete,
  - c) általános mezőgazdasági terület **Má-1** jelű jellemzően szántó művelési ágú övezete,
  - d) általános mezőgazdasági terület **Má-2** jelű jellemzően gyep (rét, legelő) művelési ágú övezete,
  - e) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület **Mt** jelű övezet.
- (3) A mezőgazdasági terület azon övezeteiben, ahol az előírások épület és egyéb építmény elhelyezésére lehetőséget adnak, ott szükséges az alábbi előírások figyelembevétele:

- a) a lakórendeltetésű épület egy építhető, mely legfeljebb két lakást tartalmazhat,
  - b) a lakórendeltetés az azt igénylő mezőgazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,
  - c) a lakórendeltetés bruttó alapterülete a vele egyidejűen megépített egyéb rendeltetésű bruttó alapterülettel lehet azonos, de nem lehet több, mint összesen 200 m<sup>2</sup>,
  - d) biztosítani kell a gépjárművek telken belüli elhelyezését az OTÉK 42. §-ban előírtak szerint, valamint lakórendeltetés esetében a lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését,
  - e) a legnagyobb épületmagasságot a technológiai berendezések építményei legfeljebb 10,0 méterrel meghaladhatják.
- (4) Eltérő övezeti előírás hiányában
- a) az **Má-1** és **Má-2** jelű mezőgazdasági övezetben épületet, építményt elhelyezni
    - aa) a közterületi telekhatártól és a hátsókerti telekhatártól legalább 20,0 m-re,
    - ab) az oldalkerti telekhatártól legalább 10,0 m-re lehet,
  - b) az **Mk-1** és **Mk-2** mezőgazdasági kertes övezetben épületet, építményt elhelyezni
    - ba) a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re,
    - bb) a hátsókerti telekhatártól legalább 20,0 m-re lehet.
  - c) terepszint alatti építmény – közműépítmény kivételével - csak épület alatt létesíthető.
- (5) Mezőgazdasági övezetekben kerítés kivételes esetben és legfeljebb 1,8 m-es magassággal építhető ott, ahol az épület, egyéb építmény elhelyezése vagyonvédelmi indokkal, vagy a területhasználat jellege –különösen telepített ültetvény - vadvédelmi indokkal szükségessé teszi.

#### 44. Kertes mezőgazdasági terület előírásai

##### 52. §

- (1) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Az **Mk-1** jelű övezetben
- a) az 1500 m<sup>2</sup> területnagyságot elérő telken legfeljebb két gazdasági épület,
  - b) gazdasági épületek együttesen legfeljebb 90 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - c) a **6. mellékletben** megjelölt védőtávolságok figyelembevételével legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es alapterületű állattartó építmény építhető.
- (3) Az **Mk-2** jelű övezetben
- a) épület nem létesíthető,
  - b) legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-es alapterületű terepszint alatti építmény helyezhető el a telekhatárhoztól mérten legfeljebb 3,0 m-re.

**45. Általános mezőgazdasági terület előírásai****53. §**

- (1) Az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetek a mezőgazdasági tájhasználat céljára szolgál, melyen:
  - a) gazdálkodási célú állattartás esetén lakóépület is építhető az 51. § (3) bekezdésének figyelembe vételével,
  - b) a beépíthető legkisebb területű telken legfeljebb négy épület létesíthető, melyek egymástól mért távolsága nem lehet több mint 20,0 m,
  - c) a kiszolgáló úttól legalább 20 m-re alakítható ki épület,
- (2) Az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetekben kialakítható birtokközpontra vonatkozó előírások:
  - a) a birtokközpont telkének el kell érnie a legalább 3 ha (30.000 m<sup>2</sup>) területnagyságot, az átlagszélességének legalább az 50,0 métert,
  - b) a birtokközpont beépíthetősége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének ki nem használt beépíthetősége alapján képezhető, de a birtokközpont területére vetített beépítettség legfeljebb 25 % lehet,
  - c) birtokközpont beépítéskor meg kell felelni az 51. § (3) bekezdésében foglaltaknak,
  - d) a birtokközpont üzemi épülete, technológiai építménye a belterületi lakótelek vagy különleges rekreációs célú telek határától legalább 150,0 m-re helyezhető el.

**46. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület előírásai****54. §**

- (1) Az **Mt** jelű övezetbe tartoznak a jellemzően állandó növényborítottságú, művelt rét-legelő területek és nem védendő gyepterületek, amelyek a kialakult állapotuk szerint jelentős táji- és természeti értékkel rendelkeznek
- (2) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetekre vonatkozó, az 53. § (1) bekezdés *b)* és *c)* pontjában leírtak a mérvadók.
- (3) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

**47. Vízgazdálkodási területre vonatkozó általános előírások****55. §**

- (1) Az övezetbe tartoznak a természetes tavak, patakok, vízfolyások, árkok, a felszíni vízelvezetést szolgáló árkok, a vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb épületekkel, építményekkel és vízkár-elhárítási építményekkel rendelkező területek.
- (2) A **Vg-1** jelű vízgazdálkodási terület övezetébe tartoznak a vízfolyások, árkok területei.
- (3) A **Vg-2** jelű vízgazdálkodási terület övezetébe tartoznak a felszíni állóvizek területei.
- (4) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó 3,0 m széles parti sávot a 20.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint kell kijelölni és kezelni.
- (5) A vízgazdálkodási övezetekben építmények kizárólag vízgazdálkodási és a természetvédelmi célok elérése érdekében, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározottak szerint létesíthetők.

#### 48. Természetközeli terület előírásai

##### 56. §

- (1) A **Tk** jelű természetközeli terület övezetébe jellemzően a természeti értéket képviselő sziklás, gyepes területek, vizes élőhelyek, nádasok, mocsarak tartoznak, továbbá azon felhagyott mezőgazdasági művelésű területek, amelyek természetes állapota ezt indokolja.
- (2) A **Tk** jelű természetközeli területeken kizárólag az ismeretterjesztést és a terület fenntartására szolgáló építmények helyezhetők el
  - a) a legeltetési állattartáshoz szükséges tájba illő építmény,
  - b) a természetkímélő gazdálkodási módok és a terület természeti értékeinek bemutatására szolgáló, ismeretterjesztési célt szolgáló építmény,
  - c) karámkerítés, villanypásztor,
  - d) vizes élőhely, tó.

#### 49. Különleges beépítésre nem szánt területek előírásai

##### 57. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben a kötelező zöldfelület legalább 1/3-án többszintes növényállomány telepítendő.
- (2) Terepszint alatti építmény – kivéve közműépítmény - csak épület alatt, vagy közvetlenül hozzá kapcsolódóan létesíthető.

#### 50. Sport célú különleges terület előírásai

##### 58. §

- (1) A **Kb-Sp** jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület közhasználatú, sportolással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Épület és sportpálya a közterületi telekhatártól legalább 10,0 m-re, egyéb telekhatártól legalább 5,0 m-re helyezhető el.

#### 51. Rekreációs célú különleges terület előírásai

##### 59. §

- (1) A **Kb-Rek-...** jelű beépítésre nem szánt a jelentős zöldfelülettel rendelkező rekreációs célú különleges területek elsősorban a kiránduló turizmus és a lakosság igényeit szolgáló terület.
- (2) A beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges terület övezeteiben
  - a) melléképületet csak a főrendeltetéssel egyidejűen vagy azt követően lehet elhelyezni,
  - b) csak olyan szolgáltató rendeltetés alakítható ki, mely a főrendeltetéssel összefüggésben van.
- (3) **Kb-Rek-1** jelű beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges terület övezete, ahol
  - a) a rekreációs rendeltetéssel összefüggésben helyezhető el a turizmushoz kapcsolódó egyéb rendeltetés,
  - b) kemping, szállásrendeltetés legfeljebb 30 fő részére biztosítható,
  - c) szolgálati lakás legfeljebb 120 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen létesíthető,
  - d) állattartás és állattenyésztés csak a halászzattal és lótartással kapcsolatosan lehetséges,

- e) a közterületi telekhatártól és a vízgazdálkodási övezet határától legalább 30,0 m-re helyezhető el épület és egyéb építmény, míg a többi telekhatártól 20,0 m-re,
- f) a szabályozási terven jelölt „Telken belül zöldfelületként megtartandó és kialakítandó telekrész”-en kétszintes növénytelepítés, míg a magánút telekhatára és egyéb telekhatár mentén legalább fasor létesítése szükséges.
- (4) **Kb-Rek-2** jelű beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges terület, mely fő rendeltetésként helyi lakosság és a településre látogató turisták rekreációs igényeit szolgálja, ahol
- a) a vízgazdálkodással és természetvédelemmel össze nem függő új építmény
- aa) a belterületi határtól 150,0 méteren belül,
- ab) a Malom-völgyi tó vízgazdálkodási területétől 100,0 méteres sávban,
- ac) a Bikol-patak medrétől 10,0 m-en belül nem helyezhető el,
- b) a meglévő épületek, építmények felújíthatók, ha az érintett telek rendezése olyan módon jön létre, hogy útkapcsolata biztosított, akkor az épületek újra építhetők, bővíthetők,
- (5) **Kb-Rek-3** jelű beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges Bikol-patak menti terület, melyen
- a) közhasználatú rekreációs célú terület, ahol olyan építmények, tornaeszközök, eső-beállók helyezhetők el, melyek közműves kiszolgálást nem igényelnek,
- b) a felszíni víz szabályozási terven megjelölt parti sávjában csak a vízgazdálkodással össze függő építmény helyezhető el.
- (6) **Kb-Rek-4** jelű beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges terület a Béke utcai sport célú területet kiegészítő egyéb sportok számára, valamint egyéb szabadidős tevékenységek elhelyezésére szolgál, mely esetében
- a) szolgálati lakás legfeljebb 120,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen létesíthető,
- b) az előkert mérete a közterületi határtól mérten legalább 45,0 méteres, az oldalkert legalább 10,0 m-es, a hátsókert mérete megegyezik a kötelező zöldfelületként jelölt területtel,
- (7) **Kb-Rek-5** jelű beépítésre nem szánt rekreációs célú különleges terület, mely elsősorban a turizmust szolgálja, ahol az elő- és oldalkert legalább 10,0 m.

## 52. Temető különleges területe előírásai

### 60. §

- (1) A **Kb-T** jelű beépítésre nem szánt különleges terület a temető területe, melyen a temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító, rendeltetéseket befogadó építmények magassága a rendeltetés és a technológia igénye szerinti lehet.
- (2) A temető terület övezetében az alábbi előírásokat kell betartani:
- a) épület a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el,
- b) építmény legmagasabb pontja kápolna, ravatalozó, harangtorony esetén 15 méter lehet,
- c) a közterületi telekhatáron a kerítés magassága 2,2 méternél magasabb nem lehet.

**53. Bánya különleges területe előírásai**

**61. §**

- (1) A **Kb-B** jelű különleges bányaterület övezet a bányaművelést szolgálja, ahol az építmények, a műszaki technológiai berendezések a művelés igénye szerinti helyen és magassággal helyezhetők el.
- (2) A technológia berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 20,0 m lehet.

**54. Záró rendelkezések**

**62. §**

Ez a rendelet az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

**63. §**

Hatályát veszti a Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2001. (VII. 15.) sz. önkormányzati rendelet.

Tardos, 2023. június 16.

.....  
Csabán Béla  
polgármester

.....  
dr. Szmodis István János  
jegyző

**Záradék:**

Jelen rendelet 2023. június 16. került kihirdetésre.

dr. Szmodis István János  
jegyző

**1. melléklet** *Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez*

- 1.1 melléklet:* Szabályozási Terv jelkulcsa **SZT-0** (A3)
- 1.2 melléklet:* Szabályozási Terv – Külterület M = 1:11 000 **SZT-1** jelű tervlap (A1)
- 1.3 melléklet:* Szabályozási Terv – Belterület M = 1: 3 000 **SZT-2** jelű tervlap (A1)
- Szabályozási Terv a közigazgatási területre csak digitálisan: **SZT** jelű tervlap (DVD)



**2. melléklet** *Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez*

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

**3. melléklet** *Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez*

Az egyes övezetekben és építési övezetekben elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

## 4. melléklet Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához a rendelet módosításakor igénybe vehető érték: **+614.45**

Módosítás során alkalmazandó kimutatás:

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

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(Irsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(Irsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
<i>34/2021. (X.10.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat</i>											
1.	3456/2, 3456/3, 1276, 3746	12 ha	Ev	Lke	-10	3458	7 ha	Má	Er	256	+56
2.	347	5 ha	Má	Lke	-5						
3.	523	3 ha	KÖu	Lf	-5						
<i>a 23/2021. (XI.12.) önkormányzati rendelettel módosított 34/2021. (X.10.) önkormányzati rendelet</i>											
4.	48/2	4 ha	Má	Lke	-26	(a tartalék miatt nem szükséges pótlás)	(a tartalék miatt nem szükséges pótlás)	(a tartalék miatt nem szükséges pótlás)	(a tartalék miatt nem szükséges pótlás)	(a tartalék miatt nem szükséges pótlás)	-26
<b>Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*</b>											<b>+30</b>

\*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenlegét. A többlet érték tartalékként felhasználható.

**5. melléklet** Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez  
**Az alkalmazott sajátos jogintézmények**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
	<i>Sajátos jogintézmény típusa</i>	<i>Elrendelő önkormányzati döntés száma</i>	<i>A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása</i>	<i>A sajátos jogintézmény időbeli hatálya</i>	<i>A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása</i>
<b>1.</b>	<b>TELEKALAKÍTÁSI TILALOM</b>				
		-	-	-	-
<b>2.</b>	<b>ELŐVÁSÁRLÁSI JOG</b>				
2.1	Bikol-patak Kenderes-i szakaszának telekredezése, valamint a Községi célú rekreációs terület fejlesztése a Bikol-patak mentén	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	949/2, 054/9, 054/10, 049/275-049/351, 049/354-049/513, 049/515	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálataig.	A TÉSZ 6. § (2) bekezdése
2.2	Fekete Lajos u. és Templom tér közti tömbön belüli közpark kialakítása	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	525/3, 525/4, 525/5, 525/16, 532/3, 532/4, 545/2-részben, 549, 550, 551-részben, 567, 568, 569, 574, 575-576 és-578-részben, 577, 586- 587-részben, 589, 593, 594, 596, 597, 609, 610, 612, 615, 616, 618, 619, 620, 629-634-részben, 639/1-részben, 645/1-részben, 670, 678-részben, 686-részben, 696-részben, 707/1-részben, 707/3, 707/4	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálataig.	A TÉSZ 6. § (2) bekezdése
2.3	A Rákóczi u. felől megközelíthető pincetelkek	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	885-897	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálataig.	A TÉSZ 6. § (2) bekezdése
<b>3.</b>	<b>TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁS</b>				
3.1	Bányahegyi út menti lakóterületi fejlesztés	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	1234/6-részben, 09/4-részben, 011-részben, 012-részben, 013-részben	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálataig.	A TÉSZ 6. § (1) bekezdése
3.2	Az Ipartelepi út és a Csalogány utca közötti beépítetlen lakóterület kialakítása	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	1092/129-1092/136, 1092/138-1092/160, 1092/163, 1092/164, 1092/166-1092/174, 1092/142, 1092/143	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálataig.	A TÉSZ 6. (1) bekezdése

3.3	Óvoda köztől délre lakóterületi fejlesztés	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	1014-1018, 1020, 1021	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálatáig.	A TÉSZ 6. § (1) bekezdése
3.4	Jánosik utcától északra eső lakóterületi fejlesztés	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	35-részben, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/1, 44/2, 45, 47-részben,	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálatáig.	A TÉSZ 6. § (1) bekezdése
3.5	Dózsa Gy. utcától induló, a Jánosik utcától északra eső tömbbelsőben a második ütemű lakóterületi fejlesztés	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	46-47-részben, 53-részben, 57-részben, 59 részben, 60-részben, 66-68-részben, 69/1, 70-részben 71/1, 72-74, 75-részben 77-részben, 94-részben, 98-részben 100-részben 101/1-4-részben, 104-részben, 111-112-részben, 117-118, 120,	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálatáig.	A TÉSZ 6. § (1) bekezdése
3.6	Szent Flórián utca, Dózsa György utca és Gorba utca közötti többszöri lakóterületi fejlesztés	8/2023. (VI. 16.) önk. rendelet	230/7-részben, 251, 252, 254, 255, 256, 258, 259, 283, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 297-részben, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 312, 313, 314-részben, 315, 316, 327, 328, 329, 330/1, 330/2, 331, 332, 334	2023. VII.16.-tól a Településtervezési felülvizsgálatáig.	A TÉSZ 6. § (1) bekezdése

**6. melléklet** Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez**AZ ÁLLATTARTÓ ÉPÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA**

	Ól, kifutó, trágya vagy trágyalé tároló elhelyezése				Ól, istálló, kifutó, trágya vagy trágyalé tároló elhelyezése		
	Beépítésre szánt területen legfeljebb a beépíthetőség 30%-án, kivétel K-Rek, K-Mü és Má övezeteket, ahol a beépíthetőség 100 %-án						
	max. 10 m <sup>2</sup>	max. 50 m <sup>2</sup>	max. 100 m <sup>2</sup>	max. 150 m <sup>2</sup>	max. 50 m <sup>2</sup>	max. 100 m <sup>2</sup>	max. 200 m <sup>2</sup>
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
a) saját lakóépülettől	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
b) szomszéd lakó épülettől	<b>25</b>				<b>25</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
c) oktatási-, nevelési-, szociális-, egészségügyi-, kulturális-, szállás jellegű-, kereskedelmi-, szolgáltató-, igazgatási-, iroda-, sport- vagy üdülő épülettől, gyermekjóléti-, gyermekvédelmi-, nevelési-, oktatási-intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység épülettől, gyermekjátsszótér, sportpálya telek-határától	<b>25</b>	<b>50</b>					
Ásott kúttól vagy ismert, védett rétegtől	<b>20</b>			<b>50</b>	<b>20</b>		<b>50</b>
Fúrt kúttól	<b>20</b>			<b>50</b>	<b>20</b>		<b>50</b>
Vízvezetéktől	<b>1</b>				<b>2</b>		
Kerti csaptól	<b>1</b>				<b>3</b>		

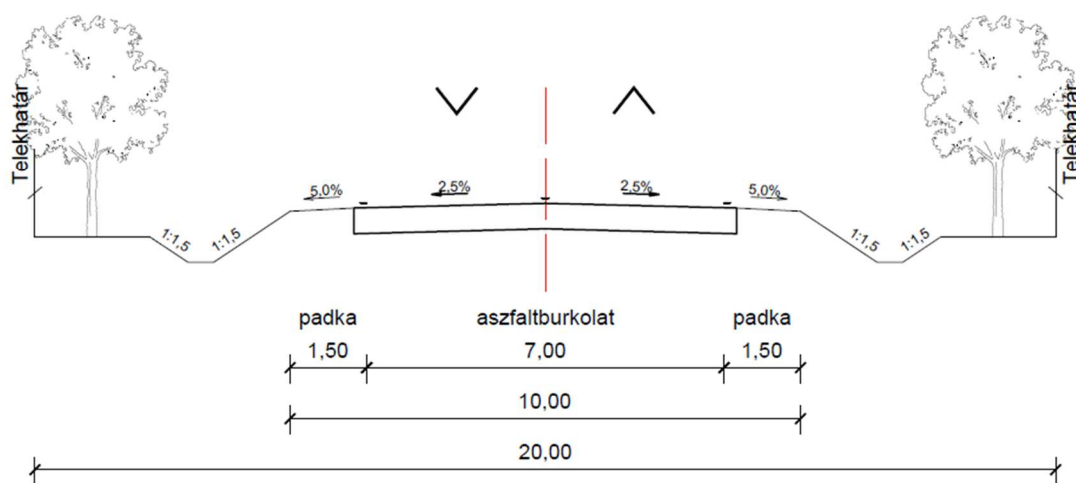
## 7. melléklet Tardos Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2023. (VI. 16.) önkormányzati rendelethez

## Közutak tervezési osztályba sorolása

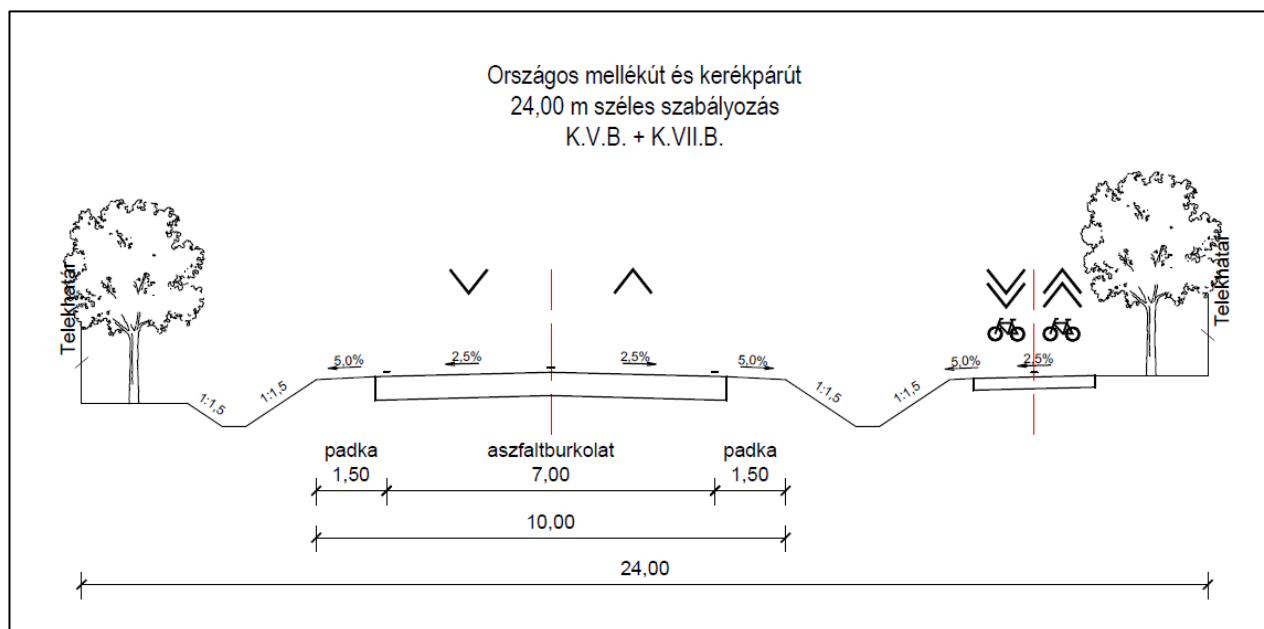
## 1. Az országos közúthálózathoz való kapcsolatot biztosító országos mellékutak:

- 1127 j. út (Süttő - Vértestolna összekötő út)
- 1128. j. út (Tarján – Tata összekötő út)
- 11134. j. út (Tardosbánya bekötő út)

Országos mellékút  
20,00 m széles szabályozás  
K.V.B.



Mintakeresztmetszvény – országos mellékút, külterületi szakasz (20 m széles)

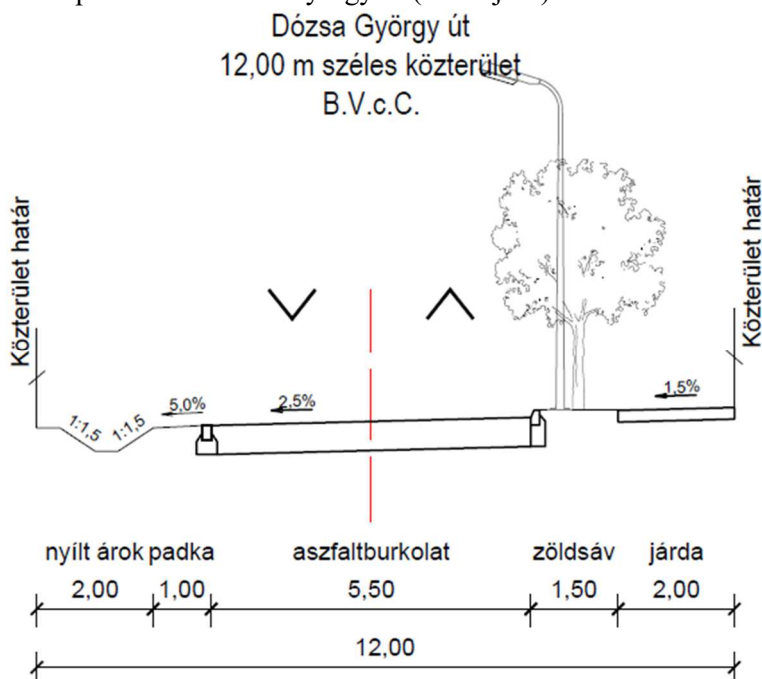


Mintakeresztmetszvény – országos mellékút, külterületi szakasz kerékpárúttal (24 m széles)

## 2.Helyi közúthálózat

### 2.III. rendű belterületi főút (B.IV.b.C.):

-Arany János utca – Templom tér – Dózsa György út (1127. j. út)



Mintakeresztmetszvény – Dózsa György út (belterület, 12 m széles)

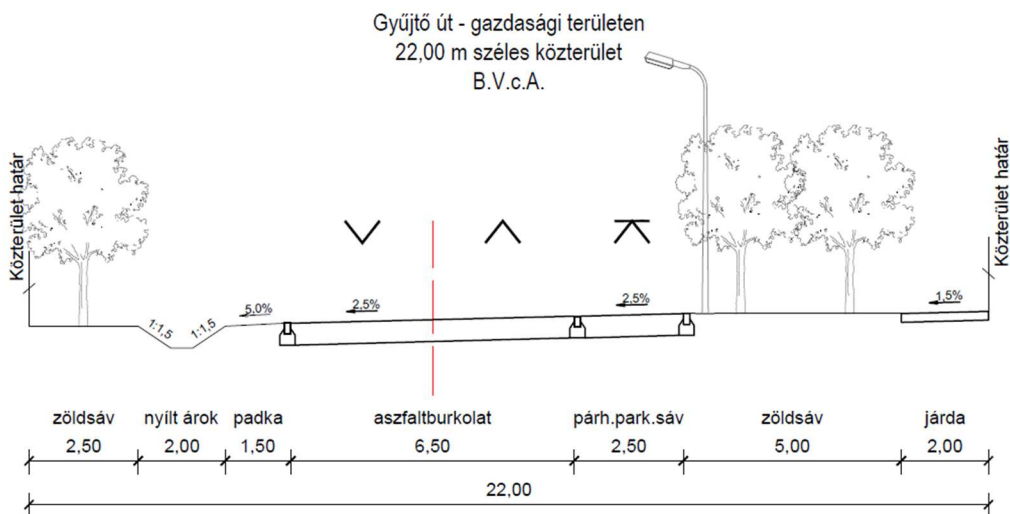
### 2.2Gyűjtőutak:

Meglévő útszakaszok:

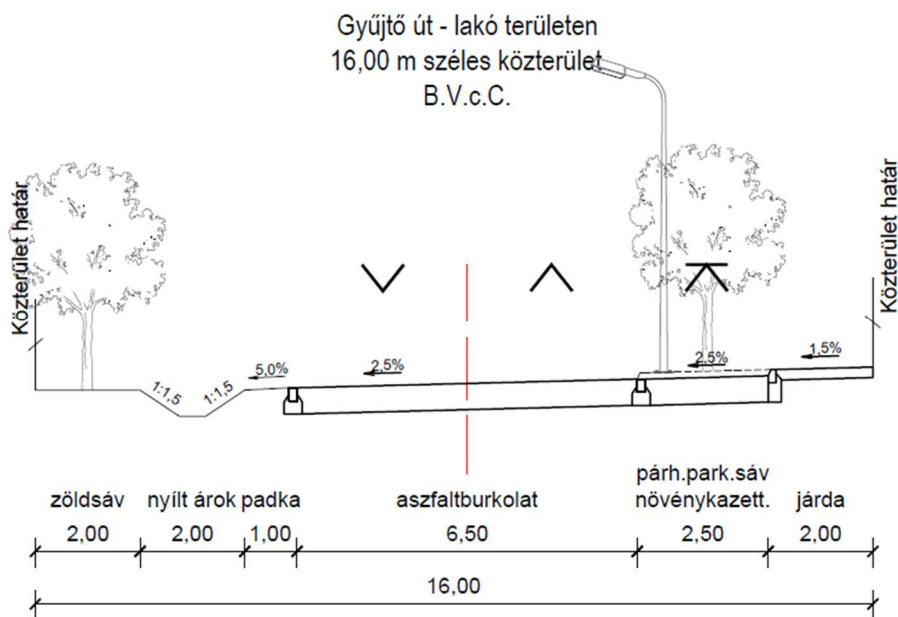
- Rákóczi Ferenc utca
- Kossuth Lajos utca
- Béke utca
- Bányahegyi út

Tervezett útszakaszok:

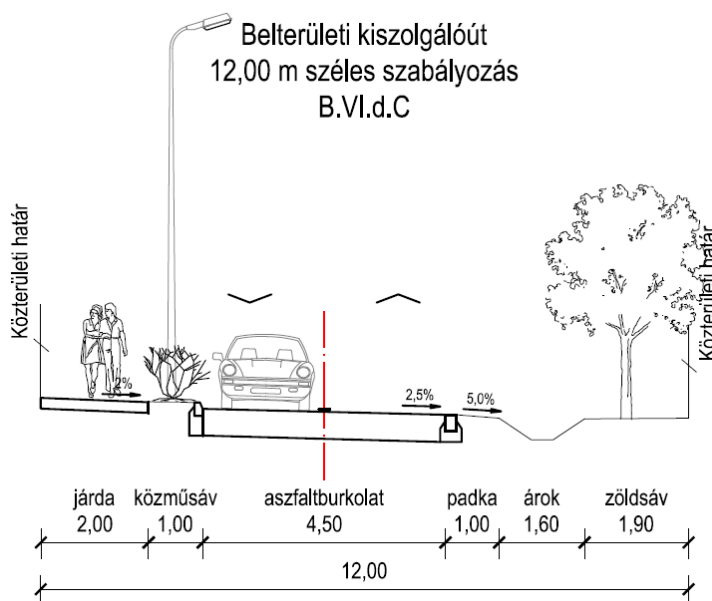
- Iparterületi feltáró út (B.V.c.C.)



Mintakeresztmetszvény – Gyűjtőút (belterület, 22 m széles)

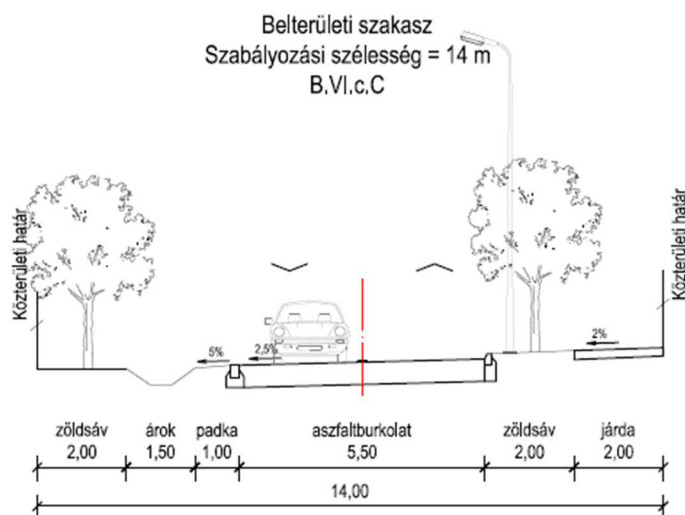
- **Bányahegyi utca (B.V.c.C.)**

Mintakeresztmetszvény – Gyűjtőút (belterület, 16 m széles)

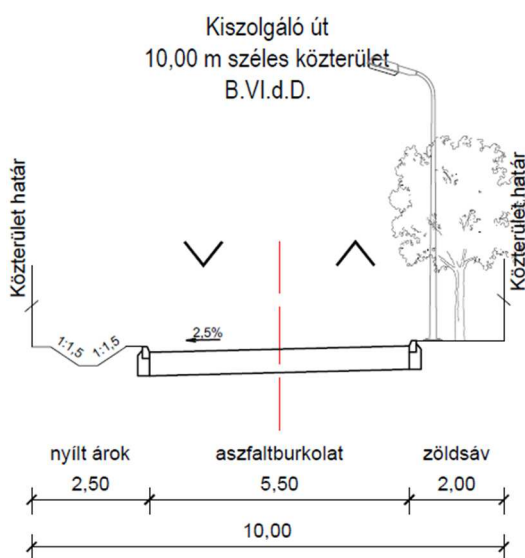
**2.3 Kiszolgáló utak (útkategória: B.VI.d.C.)****Új kiszolgáló út**

- a Szent Flórián utca és a Gorba utca közötti lakóút

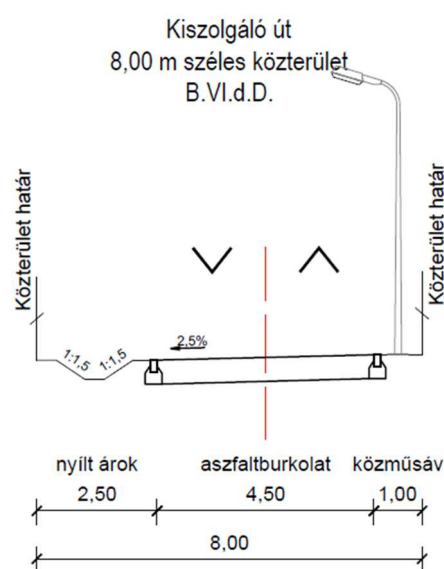




Mintakeresztmetszvény – Belterületi kiszolgáló út (14 m széles)



Mintakeresztmetszvény – Belterületi kiszolgáló út (10 m széles)



Mintakeresztmetszvény – Belterületi kiszolgáló út (8 m széles)

