

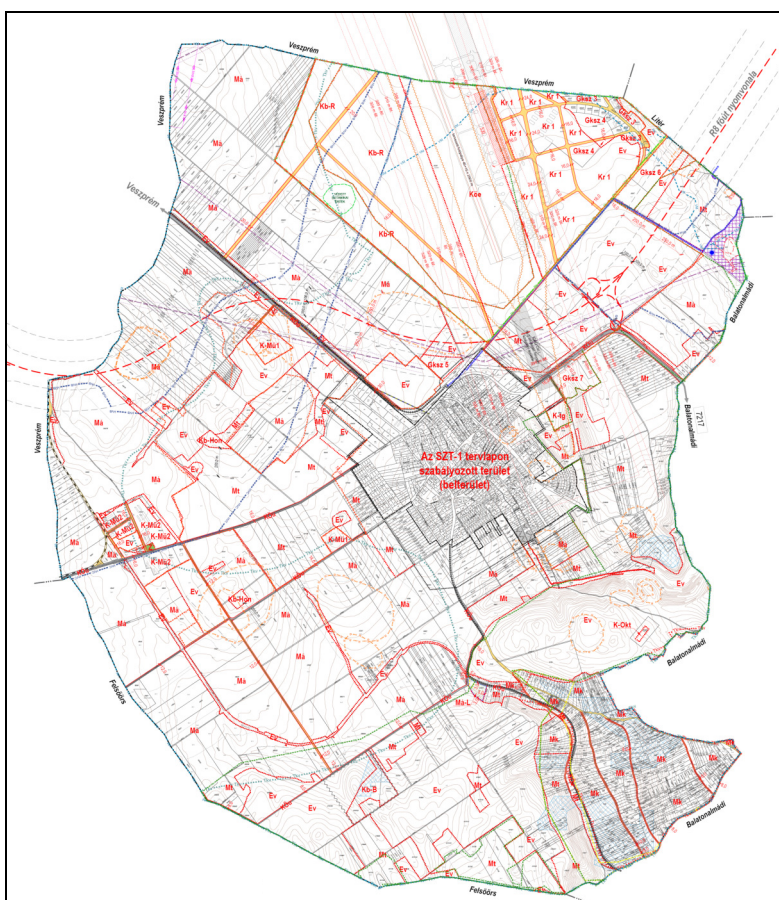
SZENTKIRÁLYSZABADJA

TELEPÜLÉSTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERVEK



Véleményezési dokumentáció

SZENTKIRÁLYSZABADJA

TELEPÜLÉSTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERVEK

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor TT/1 01-5041

Településrendezés :

Bárdosi Andrea
településrendező
Bárdosi György
településrendező

Város és Ház Bt.



Város és Ház Bt.



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem
Balha Gabriella

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12
TK1

Környezetterv Kft



Város és Ház Bt.

Közlekedés, közművek:
Örökségvédelem:

Nagy Szabolcs
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.



Munkatárs:

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt..

Megbízó: Szentkirályszabadja Község Önkormányzata
Polgármester: Pál-Gyarmati Katalin
Főépítész: Nemesi Lajos

Budapest, 2023 szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (Rendelet)

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása
2. Értelmező rendelkezések
3. Szabályozási elemek
4. Telekalakításra vonatkozó általános előírások
5. Magánút kialakítására vonatkozó előírások
6. Közterületek alakítására vonatkozó előírások
7. Építés, létesítés általános feltételei
8. Tereprendezés

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

9. Általános építési előírások
10. Építészeti előírások

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

IV. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táj és természeti értékek védelme
13. Környezetvédelem

V. FEJEZET

ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

14. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások
15. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. Beépítésre szánt területek

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)
19. Falusias lakóterület (Lf)
20. Településközpont terület (Vt)
21. Egyéb ipari terület (Gipe)
22. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
23. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)
24. Különleges tájgazdálkodási központ (Ktk)

25. Beépítésre nem szánt területek
26. Közúti közlekedési terület (Köu)
27. Egyéb közlekedési terület (Köe)
28. Közműterület (Közm)
29. Zöldterület közpark (Zkp)
30. Erdőterület (Ev, Er, Ee)
31. Mezőgazdasági terület
32. Általános mezőgazdasági terület (Má)
33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
34. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
35. Vízgazdálkodási terület (V)
36. Különleges beépítésre nem szánt –sportterület (Kb-sp)
37. Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető (Kb-t)
38. Különleges beépítésre nem szánt terület – Bánya (Kb-B)

VII. FEJEZET JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

IX. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

X. FEJEZET MELLÉKLETEK

XI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2500 méretarányú Szabályozási terv (belterület)
2. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv (külterület)
3. melléklet: Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
5. melléklet: Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
6. melléklet: Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
7. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

**Szentkirályszabadja levegő frissítésre Községi Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023.(.....) önkormányzati rendelete
Szentkirályszabadja Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Szentkirályszabadja Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Országos Atomenergiiai Hivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiiai Hivatal; Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Felsőörs Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet alkalmazása

1. § Szentkirályszabadja község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületeryűttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, *(továbbiakban együtt: építési munkát folytatni)* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a hozzá tartozó táblázatos mellékletek, valamint a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. Földdel borított pince: olyan terepszint alatti építmény, mely az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 2,5 m-re emelkedik ki, oromfalas, az oromfalon kívüli részei földdel borítottak, egy légterű, egyszintes helyiség
2. *Főépület*: Az építési övezet és övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. *Melléképület*: a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb épület, jellemzően tároló, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor.
4. *Terepszint alatti beépítés mértéke*: a telek beépített területébe beszámítandó épület kontúrján kívül eső pinceszinti vagy alagsori épületrészek valamint a terepszint alatti építmény bruttó alapterületének összegének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett– területéhez viszonyított mértéke.
5. *Zárvány telek*: építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.
6. *Fekvő telek*: az a telek, amelynek a közterülettel, közúttal, magánúttal közös telekhatárának hossza nagyobb, mint a telek legnagyobb mélysége

3. Szabályozási elemek

- 3.§** (1) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
- szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - övezet, építési övezet határa, jele,
 - a „Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész”,
 - Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület
- (2) Más jogszabályból következő szabályozási elemek, melyek módosítása, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges:
- Natura 2000 terület
 - országos ökológiai hálózat – magterület,
 - országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó,
 - országos ökológiai hálózat - pufferterület
 - tájképvédelmi terület,
 - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
 - régészeti lelőhelyek,
 - műemlék, műemléki környezet,
 - védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- (3) Javasolt szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
- javasolt telekhatár,
 - javasolt telekhatár megszüntetés

4. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

- 4.§** (1) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó telekalakítási méreteket a 3. melléklet és 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Új építési telkek esetében a 3. mellékletben előírt telekszélességnek a telek teljes hosszában átlagosan kell teljesülnie.
- (3) Oldalhatáros beépítési módú területen új saroktelkek min. 16 m széles lehet.
- (4) Közmű műtárgy, köz-és magánút kialakítására az építési övezeti, övezeti paramétereiktől kisebb méretű telkek is kialakítható.
- (5) Amennyiben a tervezett szabályozási vonal kialakítása miatt kerül sor a telekalakításra, úgy a visszamaradó telkek paraméterei az építési övezetben, övezetben meghatározott paramétereiktől eltérő is lehet.
- (6) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telkek csak kialakult zárvány telek megközelítése érdekében alakítható ki, a visszamaradó telkek szélessége feleljen meg 3. melléklet szerinti méreteknél, de a visszamaradó telekterület ilyen esetben a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (7) A szabályozási terven „Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt területen a telekalakítás csak az egész területre kiterjedően történhet. Amennyiben az ilyen terület zöldterületi övezetet tartalmaz, az az építési övezetté válás feltétele, ezért a zöldterülettel érintett telekrész tulajdonosát az egész területre vetítve arányosan kompenzálni szükséges.
- (8) A Szabályozási vonal, építési övezethatár illetve övezethatár egyben a beépítés feltételeként végrehajtandó kötelezően kialakítandó telekhatárt jelent.
- (9) Kialakult telekosztású telektömbben telekhatárrendezés akkor is lehetséges, ha a telekalakítással érintett telkek mérete nem éri el az adott építési övezetben meghatározott telekméreteket.
- (10) A település beépítésre nem szánt területén 3000 m²-nél kisebb telkek - közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével - nem alakítható ki.

5. Magánút kialakítására vonatkozó előírások

- 5. §** (1) Magánút csak közterülethez csatlakoztatva alakítható ki.
(2) Kettőnél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
(3) Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m-ig nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki.
(4) Gazdasági területet kiszolgáló magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.
(5) Amennyiben a közforgalom elől el nem zárt magánút több mint 50 m hosszú zsákutcaként alakul ki és 4-nél több telket szolgál ki, a zsákutca végén, legalább személygépjármű számára megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.

6. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

- 6.§** (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása csak a Szabályozási Terv szerint hajtható végre.
(2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
a) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
(3) Közterületen gépjárműtároló nem építhető.
(4) Új épület építése esetén közterület alá építményrész nem nyúlhat be.
(5) Új közutak, utcák kialakításánál
a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
b) a legalább 16 m szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.

7. Építés, létesítés általános feltételei

7. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
a) a tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak, illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
b) a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
(2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény a telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki, ha a rendelet másként nem szabályozza.
(3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
(4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
(5) A Szabályozási terven jelölt " Telken belül zöldfelületként megartandó telekrész " jellel jelölt területen építmény nem létesíthető.
(6) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
(7) A Szabályozási vonal és a közterület határa közötti terület nem beépíthető terület, közmű csatlakozási műtárgy sem alakítható ki, kerítés csak a szabályozási vonalon építhető ki.
(8) Kerítés külterületen, beépítésre nem szánt területen csak drótfonattal illetve vadhálóval, vékony tartóoszlopokkal létesíthető.
(9) Meglévő épületekre vonatkozó szabályok:

- a) építési helyen belül meglévő épület esetében, ahol a beépítettség meghaladja az előírt beépítési mértéket, az alapterület nem bővíthető, de amennyiben az övezetben előírt épületmagasság megengedi, a szintterület növelhető.
 - b) építési helyen túlnyúló épület bővítése csak az építési helyen belül történhet,
 - c) építési helyen kívül álló, attól teljesen független meglévő épület alapterülete nem bővíthető,
 - d) amennyiben a meglévő épület magassága meghaladja az övezetben előírt épületmagasság maximális értékét, az épület bővítése, átalakítása akkor lehetséges, amennyiben a bővítéssel az épület magassága csökkenthető illetve szabályosabbá tehető.
 - e) kialakult vegyes beépítési móddal beépült beépítés esetén a, meglévő épület elbontásakor az eredeti beépítési mód megtartható akkor is ha az övezeti előírások más beépítési módot írnak elő.
 - e) kialakult vegyes beépítésű tömbben, meglévő épület elbontásakor új épület az eredeti épület helyén is épülhet, ha az a szomszédos beépítéseket nem korlátozza.
- (10) A Szabályozási terven feltüntetett 60dB-es izophon görbén belül eső területen lakóépület, lakás nem helyezhető el.

8. Tereprendezés

8.§

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,0 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkert telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.

II. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

9. Általános építési előírások

9.§

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Szentkirályszabadja teljes területén lakókocsi, lakókonténer, mobilház, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténer állandó jelleggel csak gazdasági vagy bányaterületen helyezhető el. Egyéb területeken konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési tevékenység időtartamáig helyezhető el kizárólag felvonulási létesítményként.
- (4) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül, vagy ha a szomszédos telkek nem beépítettek akkor 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (5) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) maximum 4m³ hasznos térfogatú terepszint alatt elhelyezett zárt esővíztározó
 - c) kerti tó,
 - d) zászlótartó oszlop,
 - e) hulladéktartály-tároló maximum 2m² bruttó alapterülettel maximum 2 m magassággal helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (6) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
 - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, az Lf4 építési övezetben 3,0 m-nél,

- b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
 - c) azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m.
- (7) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény
- helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (8) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában legalább 6,0 m, fekvő telek esetében 1,0 m.
- (9) A falusias és kertvárosias lakó építési övezetek, és településközponti vegyes építési övezetek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (10) Oldalhatáron álló beépítésnél a az új és átalakítással érintett épületeket az oldalhatártól 1,00 m távolságra kell elhelyezni
- (11) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (12) Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön.
- (13) Melléképületet a főépülethez csatlakozóan, vagy a főépület mögött kell elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.
- (14) Ahol az építési övezetek előírásai megengedik, állattartó épület oldalhatáron álló beépítés esetén a főépület szerinti oldalhatártól 1,0 m távolságra, szabadonálló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el.
- (15) Amennyiben a telket ökológiai hálózat csak részben érinti, akkor csak az érintett területre eső korlátozást kell figyelembe venni, a telek beépíthetőségénél a teljes telekterület beszámítható.

10. Építészeti előírások

10.§

- (1) A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítések és új vezeték fektetések az utak alatt a közművek elrendezésénél lehetőleg a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Új főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
 - a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias és kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület, különleges területek) teljes közművesítés,

- b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, egyéb ipari terület, beépítésre szánt különleges területek) részleges közművesítés,
- c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, továbbá szivárgásmentes szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadható.
- d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
- e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

IV. FEJEZET A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táji és természeti értékek védelme

12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) Natura 2000 terület,
 - b) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - c) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
 - d) országos ökológiai hálózat pufferterülete,
 - e) tájképvédelmi terület,
 - f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
 - g) ex lege védett forrás
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt területeken építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (3) Külterületen levő fásorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.
- (4) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - a) 3 m-nél magasabbra nem nőző cserjék legalább 1,0 m-re,
 - b) 3 m-nél magasabbra nőző cserék és fák legalább 3,0 m-re.
- (5) A Natura 2000 különleges természetmegőrzési területen —„Szabadja (HUBF20031)” hrsz.: 023/1, 023/5 - és a 023/3, 023/4, 023/6, 023/7, 023/9, 023/10, 023/11, 023/12, 028, 029/6 hrsz.-ú területekről - az élőhely védelme érdekében a Kőe és Kb-r övezetben az alábbi előírások tartandók be:
 - a) A természetes és természetyszerű élőhelyeket, társulásokat, különös tekintettel a területen található száraz gyeptípusokra meg kell őrizni, ezek egyéb mesterségesen létrehozott zöldfelületekké nem alakíthatók át, a területen nem gyepegazdálkodásból származó anyagot tárolni tilos.
 - b) A területen nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a terület természeti értékeit veszélyezteti.
 - c) A földutakon és a gyepeken földfelszíni technikai sporttevékenység a sportolási célú repülés kivételével nem folytatható.
 - d) Közlekedni csak a szabályozott utakon lehet, kivétel a terület kezelésével, a repülőtér üzemeltetésével és haváriák megszüntetésével kapcsolatos közlekedést.
 - e) A szabályozási terven jelölt védett botanikai érték (Stipa borysthenea - árvalányhaj) élőhelye megtartandó, a védett botanikai érték jellel határolt területen belül építmény a botanikai értékek védelmével, azok ténylegesen felmért helyének csökkentése nélkül létesíthető.

13. Környezetvédelem

13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.

- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) Technológiai eredetű szennyvíz, valamint az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (5) Lakóterületen csak olyan gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató) tevékenység folytatható ill. olyan épület építhető, amely elsődlegesen a helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (6) Lakó- és vegyes területen zavaró hatású, nagy forgalmú gazdasági tevékenység számára telephely nem létesíthető.
- (7) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (8) A közcsatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (9) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (10) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (11) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (12) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (13) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (14) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, új hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (15) Állattartó telep, nagylétszámú állattartó telep, a belterülettől 500 m védőtávolságon belül nem létesíthető.
- (16) A település igazgatási területén belül új bányatelek nem létesíthető.
- (17) A vízfolyások, árkok mentén 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (18) Temetőktől számított 40 m-es területsávon belül, állattartó építmény nem építhető, továbbá kegyeletsértő tevékenység, zajos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató célú létesítmény nem alakítható ki.
- (19) A kádártai vízbázis Szabályozási terven feltüntetett hidrogeológiai „B” jelű védőövezetén belül a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási és egyes létesítmények elhelyezésére vonatkozó korlátozásokat kell figyelembe venni.
- (20) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartótelep nem létesíthető.
- (21) Állattartó épület, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatártól 50 méter védőtávolságon belül nem építhető.

V. FEJEZET ÖRÖKSÉGVÉDELMEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

14. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások

14.§ (1) Az országosan védett és helyi védett egyedi művi értékeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(2) A helyi védett egyedi művi értékek védelmére vonatkozó szabályokat a településkép-védelmi önkormányzati rendelet tartalmazza.

16. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

15. § (1) A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervek az adatszolgáltatás alapján jelölik, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

(2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.

VI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. Beépítésre szánt területek

17.§

(1) A beépítésre szánt területek sajátos építési használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- b) Falusias lakóterület (Lf),
- c) Településközponti vegyes terület (Vt),
- d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
- e) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
- f) Különleges terület - településgazdálkodási terület (K-tg)
- g) Különleges terület – repülőtér (Kr)
- h) Különleges terület – oktatás (erdei iskola) (K-okt)

(2) Az egyes építési övezetek paramétereit a 3. melléklet, az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)

18.§

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben két főépület helyezhető el.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb bruttó 100 m² lehet.

(2) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(3) Pincszint a főépülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

(4) Állattartó épület csak az Lke2 és Lke3 jelű építési övezetben helyezhető el, melyek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet, de nem lehet több bruttó 30 m²-nél.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az állatól bruttó alapterülete legfeljebb 10 m² lehet.

(4) Az előkert mérete az Lke1 építési övezetben a Medgyespusztai utca mellett 10 m.

(5) Az Lke5 jelű építési övezet telkeinek esetében a hátsókert mérete megegyezik a szabályozási terven jelölt „Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész”-el, melyen a kialakult természetes növényzet megtartandó, építmény nem létesíthető, az érintett területrészen csak drótfonatos kerítés létesíthető lábazat nélkül.

(6) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 %-a -érvényesíthető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagysághoz tartozó beépítettség kétszeresét.

19. Falusias lakóterület (Lf)

19. § (1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Oldalhatáron álló beépítéssel átellenes oldalon kialakult állapot szerint csak melléképület állhat.
 - (4) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
 - (5) Ha az Lf1, Lf2 jelű építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli terület részre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a -érvényesíthető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagysághoz tartozó beépítettség kétszeresét.
 - (6) Falusias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át, és nem lehet több bruttó 30 m²-nél. Állattartó épület kizárólag a lakóépület mögött helyezhető el oldalhatáros kialakítással a lakóépülettől min. 10,0 m-re.
 - (7) A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű terület részén állattartó épület, - építmény, állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

20. Településközponti vegyes terület (Vt)

20.§

- (1) A településközponti vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetekben több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (3) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

21. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

21.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, raktározási, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.
- (3) Az építési övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenységi épületen belül alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (5) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.
- (6) Az építési övezetekben az elő és oldalkert mélysége min 5,0 m lehet, kivéve ahol a Szabályozási terv beültetési kötelezettséget jelöl, itt az előkert mérete megegyezik a beültetési kötelezettség mértékével. A beültetési kötelezettség háromszintes növénytelepítéssel, honos, lombhullató fajokkal történhet.
- (7) A Gksz7 jelű építési övezetben napelemparkhoz szükséges építmények, 1 db max. 9 m magas szélkerék, valamint üvegház elhelyezhető. Az építési övezet telkein a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani, melyen belül az északeleti és délkeleti telekhatár mentén kötelezően tájhonos fasor és cserjesor telepítendő.
- (8) A Gksz7 jelű építési övezetben a szabályozási terven feltüntetett 60dB-es izophon görbén belül eső területen lakóépület nem helyezhető el.

22. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

22.§

- (1) A Szabályozási terven „K-Mü” jellel szabályozott építési övezetekben az 5. melléklet szerinti rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezetekben lakás csak akkor alakítható ki, amennyiben az övezet szerinti fő rendeltetés megvalósult, vagy azzal egyidőben épül.
- (3) A Kmü-1 építési övezetben csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.
- (5) Új épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- (6) A minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.
- (7) A lakóterülettel határos K-Mü1 építési övezetben a kertvárosias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek tartandók be.

23. Különleges terület – településgazdálkodás (K-tg)

23.§

- (1) Szabályozási terven „K-tg” jellel szabályozott építési övezetben településüzemeltetést, településgazdálkodást, a közterületek és önkormányzati létesítmények fenntartását és üzemeltetését szolgáló építmények továbbá hulladékudvar létesíthetők.

24. Különleges terület – repülőtér (K-r)

- 24. §** (1) A K-r1 jelű Különleges terület-repülőtér területén a repülőtér működésével és kiszolgálásával összefüggő építmények, továbbá az ahhoz kapcsolódó logisztikai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, irodaház, parkolóház, üzemanyagöltő helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetekben a Légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. Törvény 37. § (1) bek. a) és aa) pontjában szabályozott polgári-, nyilvános-, kereskedelmi repülőtér, legalább ICAO I. besorolású precíziós műszeres pályával együtt történő üzembehelyezését megelőzően kizárólag a meglévő épületek felújítására, átalakítására és bővítésére, valamint a repülőtér üzembehelyezéséhez szorosan kapcsolódó új épületre, építményre adható ki építési engedély.
 - (3) A repülések biztonságos lebonyolítása érdekében a szabályozási terven az akadálysíkokkal érintett területeken – a repülőtér közvetlen környezetében - az akadálykorlátozási felületek feletti légtér akadálymentességét biztosítani kell. A meghatározott balti magasság feletti értéket meghaladó magasságú bármely építmény – épület, épületrész, torony, oszlop, kémény, híradástechnikai építmény, gépészeti vagy villamosági berendezés, stb. - nem létesíthető, ezt kifejezett állapotában meghaladó magasságú növényzet nem ültethető, nem tartható fenn.
 - (4) A K-r építési övezetben épületek, építmények helyének kijelölése geotechnikai vizsgálat alapján történhet.

25. Beépítésre nem szánt területek

25.§ (1) A beépítésre nem szánt területek az egyes övezetek paramétereit a 4. melléklet, az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 6. melléklet tartalmazza.

(2) A beépítésre nem szánt területek sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- a) Közúti közlekedési terület (Köu)
- b) Egyéb közlekedési terület (Köe)
- c) Közműelhelyezési terület (Közm)
- d) Zöldterület közpark (Zkp)
- e) Erdőterület védelmi célú (Ev)
- f) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- g) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

- h) Kertes mezőgazdálkodási terület (Mk)
- i) Vízgazdálkodási terület (V)
- j) Különleges beépítésre nem szánt terület - repülőtér (Kb-r)
- k) Különleges beépítésre nem szánt terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági (Kb-hon)
- l) Különleges beépítésre nem szánt terület – oktatás (erdei iskola) (Kb-okt)
- m) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t)
- n) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya (Kb-b)

26. Közúti közlekedési terület (Köu)

- 26.§** (1) Közúti közlekedési területen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességet kell biztosítani:
- a) Országos főút: Tervezett R8 távlati kiemelt szolgáltatást nyújtó főút (K.I.A.)
 - b) Országos mellékutak: 7217 j. összekötő út és a tervezett meggyespusztai összekötő út
 - c) Belterületi gyűjtőutak: Petőfi Sándor utca, Kossuth Lajos utca, Rákóczi Ferenc utca.
 - d) Külterületi gyűjtő szerepkörű mezőgazdasági feltáró utak: szabályozási terven kiemelve
 - d) Lakó és kiszolgáló utak: meglévő és tervezett utcaszakaszok (B.VI.d.C)
 - e) Kerékpáros hálózati elemek: országos kerékpárút (Veszprém – Balatonalmádi), 7217 j. út mentén kerékpárút Litér felé.
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos főutak mentén: 100-100 m, országos mellékutaknál 50 – 50 m. Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (5) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.
- (6) A távlati R8 autópályát közlekedési folyosójába eső övezet területén az út megépítéséig épületek nem létesíthetők.

27. Egyéb közlekedési terület (Köe)

- 27.§** (1) Egyéb közlekedési területen csak a légi közlekedés létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A repülőtér szabályozási terven jelölt fénytechnikai sávján belül csak olyan építmények létesíthetők, olyan növények telepíthetők és tarthatók fenn, amelyek a repülőtér biztonságos üzemeltetését nem akadályozzák.

28. Közműterület (Közm)

- 28.§** A terület a Szabályozási terven Közm jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

29. Zöldterület közpark (Zkp)

29.§

- (1) Zöldterület közpark a Szabályozási Terveken Zkp jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület.
- (2) A Zkp-0 jellel szabályozott zöldterület közpark övezetben a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak helyezhetők el.

- (3) A Zkp-1 jelű építési övezetében a (2) bekezdésben szabályozott épületnek nem minősülő építmények és a 6. mellékletben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

30. Védelmi célú erdőterület (Ev)

30.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a szabályozási terv szerint tervezett erdők területe.
(2) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.

31. Mezőgazdasági terület

31.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a védett természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
 - tájkasdalkodási mezőgazdasági terület (Mko)
 - kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
- ha a gazdasági épületek már megvalósultak vagy megvalósítás alatt állnak
 - a lakó rendeltetés rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
 - a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.
- (3) Lakás vagy lakóépület a beépíthetőség 50 %-át nem haladhatja meg és csak azokban az övezetekben létesíthető, ahol a 6. melléklet lehetőséget ad.
- (4) Szentkirályszabadja területén tanya nem létesíthető.

32. Általános mezőgazdasági terület (Má)

32.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe, ahol a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás helyezhető el.
- (2) Szántó művelési ágban lévő, legalább 20 ha területű telken a terület rendeltetésű használatát szolgáló gazdasági épületek (a növénytermesztés, állattenyésztés, termék tárolás, termékfeldolgozás építményei) valamint a lakófunkciót is kielégítő épület létesíthető a telek legfeljebb 0,1 %-ának mértékéig, de a beépített összes alapterület az 500 m²-t; valamint a lakórendeltetés a beépített terület 50%-át nem haladhatja meg.
- (3) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő, legalább 20 ha területű telken a hagyományos, környezetkímélő, természetközeli, extenzív gyepgazdálkodáshoz szükséges almos állattartó épületek, valamint a tulajdonos számára a lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény létesíthető, de a beépített alapterület a telek 1 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg, valamint a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- (4) Gyümölcsös és szőlő művelési ágban lévő, legalább 3 ha területű telken a gyümölcs- és szőlőtermesztést, feldolgozást, tárolást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető, de a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az 500 m²-t nem haladhatja meg. A lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- (5) Az épületek a telek határától legalább 10 m-re létesíthetők.
- (6) Az Má-L jelű általános mezőgazdasági terület – lovassport terület övezetére vonatkozó speciális előírások:
- övezetben elhelyezhető a lovas íjász sporthoz kapcsolódó sportolási célú pálya, valamint annak tereptárgyai, állattartási, sportolási, közösségi, szociális, tároló célú építmények,
 - az energetikai célú növénytelepítés nem megengedett, a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető.
 - a szabályozási terven jelzett - ökológiai hálózat magterülete által érintett – területen új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális

- építményként helyezhető el, építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert,
- d) fő rendeltetésű épület esetében legfeljebb 5,5 m, melléképület esetében legfeljebb 3,5 m. lehet az épületmagasság.
 - e) új épületet a telekhatártól számított 3 méteren belül nem lehet elhelyezni, meglévő épület az elhelyezkedésétől függetlenül felújítható, korszerűsíthető és a telekhatártól mért 3 méteres távolság elhagyásával bővíthető.
- (8) A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépíthetőség mértékének 50 %-át, kivéve az Má-L jelű övezetet.
 - (9) Kerítés a gazdasági épületek létesítése céljára kialakított udvar körül legfeljebb 2,0 m magas, egyéb területen csak 1,6 m magas vadvédelmi kerítés lehet.
 - (10) Az Má övezetekben nem létesíthető medence és mesterséges tó.
 - (11) Az általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont nem alakítható ki.

33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

33. §

- (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére és ökológiai folyosójára eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mt jellel szabályozott területek.
- (2) Az Mt-1 jelű övezetben a legalább 20 ha területű gyepterületű művelési ágú telken a hagyományos, környezetkímélő, természetközeli, extenzív gyepgazdálkodáshoz szükséges almos állattartás helyi építési hagyományoknak megfelelő épületei alakíthatók ki, de a beépített alapterület a telek 1 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg. Épületek a telekhatároktól legalább 10 m-re létesíthetők.
- (3) Az Mt-0 jelű övezetben épület és terepszint alatti építmény nem létesíthető.
- (4) Mt-0 jelű övezetben kerítés nem létesíthető, a legelők körülkerítése villanypásztorral történhet. Az Mt-1 jelű övezetben az állattartást szolgáló udvarok körül legfeljebb 2 m magas karám létesíthető.

34. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

34. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsstermesztést és a pihenést szolgáló, Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezeteiben a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület, továbbá egy terepszint alatti építmény (földdel borított pince) építhető.
- (3) Épület akkor létesíthető, ha a földrészlet területe legalább 80 %-ban szőlő és gyümölcs művelési ágban van nyilvántartva.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület alapterülete legfeljebb bruttó 90 m² lehet, a terepszint alatti építmény (pince), legfeljebb bruttó 60 m² alapterülettel alakítható ki.
- (5) Új épület a közúttól legalább 8 m-re, az oldalsó telekhatártól legalább 3 m-re létesíthető.
- (6) Kerítés legfeljebb 1,6 m magassággal vadvédelmi hálóból, élősövényből vagy élősövényvel átszőtt dróthálóval létesíthető.
- (7) Az épület feltöltésen nem helyezhető el és környezetében az eredeti terepszinttől mért 0,5 m-nél magasabban kiemelkedő terasz nem létesíthető.
- (8) A zártkerti, művelés alól kivett telkeken építési tevékenység nem végezhető, építés csak művelt telken, a (2), (7) bekezdésekben foglalt előírások betartása esetén lehet.
- (9) Amennyiben a gyümölcs illetve szőlőművelés megszűnik, a meglévő épületeken, terepszint alatti építményeken pincéken építési tevékenység - a jókarbantartási és bontás kivételével - nem végezhető.
- (10) Kertes mezőgazdasági területen telekcsoport újjászervezése esetén az eredeti telekszámánál több telek nem jöhet létre.
- (11) Az Mk övezetre az (1)-(11) bekezdések mellett az alábbi előírásokat is figyelembe kell venni:

- a) mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzvíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- b) a 90 m² bruttó alapterületet elérő épület tájba illesztését igazolni kell;
- c) a pufferterület övezetébe is tartozó területen csarnok nem helyezhető el.
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

35. Vízgazdálkodási terület (V)

35.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízfolyások, vízmedrek, árkok területei.
- (2) Vízgazdálkodási területen csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület – repülőtér (Kb-r)

- 36.§** (1) A Kb-r övezet területén a repülőtérhez tartozóan a sportolási célú repüléshez kapcsolódó üzemi építmények, továbbá a repülőtéri gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás építményei helyezhetők el.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények esetében a 24. § (3) bekezdés előírásait is figyelembe kell venni.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági (Kb-Hon)

- 37.§** (1) A Kb-Hon övezet területén honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- (2) A Kb-Hon övezetek körül a szabályozási terven jelölt 200 m-es védőterületen belül csak olyan építmények helyezhetők el, melyek építése és használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület – oktatás (erdei iskola) (Kb-okt)

- 38.§** A K-okt területén az erdőhöz, környezeti, természeti elemekhez kötődő oktatás, ismeretterjesztés építményei és az oktatást szolgáló szállásépület létesíthető.

39. Különleges beépítésre nem szánt terület- Temető (Kb-t)

- 39.§** (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő épület a telekhatároktól legalább 5-5 m-re helyezhető el.

40. Különleges beépítésre nem szánt terület- Bánya (Kb-b)

- 40.§** (1) A terület a Szabályozási terven Kb-b jellel szabályozott övezet, ahol csak a bányászattal összefüggő építmények helyezhetők el.

VII. FEJEZET JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 41. §** (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetén a bővítésből, átalakításból, vagy az új rendeltetésből adódó többlet gépjármű elhelyezéséről a magasabb szintű jogszabályban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett, az adott ingatlanon belül.

- (2) Lakásonként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a telken belül.
(3) Községi, hitéleti rendeltetésű épületekhez (iskola, óvoda, kultúrház, közösségi ház, polgármesteri hivatal, templom, parókia, ravatalozó) tartozó parkolók 50 %-a közterületen is elhelyezhető.

VIII. FEJEZET VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

42. § A település területén a védő területeket, védőtávolságokat (közlekedési területek, közművek nyomvonalai mentén) a Szabályozási terv tünteti fel.

IX. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 43. §** (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot
a) a magántulajdonban lévő, zöldterület övezetbe sorolt alábbi telkek esetében: 14-17, 240-260, 262-292, 1385, 1386, 075/20, 075/40, 077/2, 093/13-14, 0105/2-3 hrsz-ú telkek.
b) az SZT-1 jelű tervlapon jelölt, 02/9 hrsz-ú (temető bővítés) telkek esetében.
(2) Telekalakítást a magasabb szintű jogszabályok mellett a 4.§ és 5.§ előírásai alapján lehet végezni.

X. FEJEZET MELLÉKLETEK

44. § A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2500 méretarányú Szabályozási terv
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv
- c) 3. melléklet: Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- d) 4. melléklet: Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- e) 5. melléklet: Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
- f) 6. melléklet: Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
- g) 7. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

XI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 45. §** (1) Jelen rendelet 2023. december-án lép hatályba.
(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Szentkirályszabadja Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2007.(IX.1.) önkormányzati rendelete.

Pál-Gyarmati Katalin
polgármester

Czaltik Éva
jegyző

Kihirdetve:
Szentkirályszabadja, 2023.

Czaltik Éva
jegyző

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai																										
övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek															az épület megengedett							a telek		
		kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/legnagyobb					legmagasabb pontja	közmuéllátási mértéke és módja			
		területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettség				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága		párkánymagassága							
		min.(és/vagy max)								terepszint felett	terepszint alatt		m ² /m ²				Ém	min.és/vagy max.								
		m ²		m		m	m ²	m	m		%			%	m ² /m ²	Ém		m		m		m		m		
		min.	max.	min.	max.															min.	max.	min.	max.		min.	max.
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km			
1.	Lke1	SZ	800	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
2.	Lke2	O	700	-	14, 16*	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
3.	Lke3	SZ	700	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
4.	Lke4	SZ	1000	-	18	-	-	-	-	-	25	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
5.	Lke5	SZ	900	-	18	-	-	-	-	-	25	-	10	-	-	-	60	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
6.	Lf1	SZ	800	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
7.	Lf2	O	800	-	14, 16*	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
8.	Lf3	SZ	600	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
9.	Lf4	O	500	-	14, 16*	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	50	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
10.	Vt1	SZ	800	-	18	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	20	-	-	7,5	-	-	-	-	-	teljes
11.	Vt2	SZ	600	-	18	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	20	-	-	6,5	-	-	-	-	-	teljes
12.	Vt3	SZ	1000	-	18	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	30	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
12.	Vt4	O	700	-	14/16*	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	30	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
12.	Vt5	Z	800	-	16	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	30	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
13.	Vt6	SZ	1000	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	30	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
14.	Vt7	O	400	-	14, 16*	-	-	-	-	-	65	-	10	-	-	-	10	-	-	5,0	-	-	-	-	-	teljes
15.	Gksz1	SZ	2500	-	18	-	-	-	-	-	30	-	5	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges
16.	Gksz2	SZ	2500	-	18	-	-	-	-	-	40	-	5	-	-	-	30	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges
17.	Gksz3	SZ	2500	-	18	-	-	-	-	-	30	-	5	-	-	-	40	-	-	10,0	-	-	-	-	-	részleges
18.	Gksz4	SZ	2500	-	18	-	-	-	-	-	40	-	5	-	-	-	40	-	-	12,0	-	-	-	-	-	részleges
19.	Gksz5	SZ	5000	-	25	-	-	-	-	-	30*	-	5	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges
20.	Gksz6	SZ	5000	-	25	-	-	-	-	-	40	-	5	-	-	-	40	-	-	10,0	-	-	-	-	-	részleges
21.	Gksz7	O	10000	-	25	-	-	-	-	-	30	-	5	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges
16.	Gksz8	SZ	2500	-	18	-	-	-	-	-	40	-	5	-	-	-	30	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges
23.	K-Mü1	SZ	10000	-	25	-	-	-	-	-	30	-	5	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges
24.	K-Mü2	SZ	5000	-	25	-	-	-	-	-	30	-	5	-	-	-	40	-	-	9,0	-	-	-	-	-	részleges
25.	K-Tg	SZ	10000	-	25	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	-	részleges
26.	K-r1	SZ	20000	-	25	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	40	-	-	15,0	-	-	-	-	-	részleges

* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek															az épület megengedett						a telek			
			kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/legnagyobb						legmagasabb pontja	közmu- ellátási mértéke és módja		
			területe		szélessége		mély- sége	területe	széles- sége	mély- sége	legnagyobb				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága		homlokzat- magassága		párkány- magassága						
			min.(és/vagy max)								terepszint felett		terepszint alatt				beépítettsége		min.és/vagy max.								
			m ² /ha		m		m	m ²	m	m	%		%		m ² /m ²	Ém	m		m		m		m	közmuvesi- tettség			
			min.	max.	min.	max.											min.	max.	min.	max.	min.	max.					
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_ta	B_ta*	B_tf	B-tf*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km							
1.	Köu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2.	Köe	-	20 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	-	-		
3.	Közm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	OTÉK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.	Zkp-0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5.	Zkp-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	70	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
6.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
7.	Má	-	1 ha	-	-	-	-	20ha** 3ha***	-	-	0,1* 0,5*	-	5	-	-	-	-	-	-	-	6,0	-	-	-	-	-	
8.	Má-L	-	1 ha	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	80	-	-	5,5*	-	-	-	-	-	-	
9.	Mt-0	-	10 ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Mt-1	-	10 ha	-	-	-	-	20 ha	-	-	0,1*	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Mk	-	3000	-	-	-	-	2000*/ 2700*	-	-	3*	-	5	-	-	-	-	-	-	-	4,0	-	-	-	-	-	-
12.	V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	-
13.	Kb-r	-	5000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	1	-	-	-	40	-	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-
14.	Kb-Hon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.	Kb-okt	-	K	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	40	-	-	4,5	-	-	-	-	-	-	-
16.	Kb-T	-	5000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	40	-	-	5,0	-	-	-	-	-	-	-

* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

** szántó, gyeplévesítés esetén

*** szőlő, gyümölcs művelés esetén

	Kertvárosias lakóterület					Falusias lakóterület				Településközponti vegyes terület							Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület								Különleges beépítésre szánt terület			
	Lke1	Lke2	Lke3	Lke4	Lke5	Lf1	Lf2	Lf3	Lf4	Vt1	Vt2	Vt3	Vt4	Vt5	Vt6	Vt7	Gks1	Gks2	Gks3	Gks4	Gks5	Gks6	Gks7	Gks8	K-Mü1	K-Mü2	K-Tg	K-r1
1.31. üzemanyagöltő	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
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. agrárturisztikai	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	X
1.35. lovasturisztikai	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	T	X	
1.36. repülőtér működését kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.37. MATrT szerinti csarnok	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2. Melléképítmények																												
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	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
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	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
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	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
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T
2.8. trágyatároló	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
2.9. komposztáló	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
2.10. siló	T	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
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	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
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	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	T	X	X
3. Egyéb építmények																												
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	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
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4. Melléképület																												
4.1. gépjárműtároló	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
4.2. egyéb tároló	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
4.3. műhely, nyárikonyha, műterem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T
4.4. kerti növényház (üvegház)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható,
de új nem létesíthető

M

Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

	Közlekedési terület		Közmű elhelyezési terület	Zöldterület		Erdő	Mezőgazdasági terület						Különleges beépítésre nem szánt terület			
	Köu	Köe	Közm	Zkp-0	Zkp-1	Ev	Má	Má-L	Mt-0	Mt-1	Mk	V	Kb-r	Kb-Hon	Kb-Okt	Kb-T
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	F	X	T	T	M	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. Iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	F	X	T	T	M	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.13. kulturális	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.17. vendéglátó	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	X	T	F	F	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T

	Közlekedési terület		Közmű elhelyezési terület	Zöldterület		Erdő	Mezőgazdasági terület						Különleges beépítésre nem szánt terület			
	Köu	Köe	Közm	Zkp-0	Zkp-1	Ev	Má	Má-L	Mt-0	Mt-1	Mk	V	Kb-r	Kb-Hon	Kb-Okt	Kb-T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. agrárturisztikai	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.35. lovaturisztikai	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. repülőtér működését kiszolgáló	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T
1.37. honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.38. MATrT szerinti csarnok	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2. Melléképítmények																
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	T	X	X	T	X	T	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	T	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	T	T	T	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	X	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	X	T	T	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antenna-tartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X
3. Egyéb építmények																
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
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
4. Melléképületek																
4.1. gépjárműtároló	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X
4.2. egyéb tároló	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	X
4.3. műhely, nyárikonyha	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.4. növényház, fóliasátor	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható,
de új nem létesíthető

M

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 használat	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használat	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
...../2023. (.....) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	071/43, 071/44	0,8	Mko	Lke	-0,16	020/13	4,25	Gksz6	Ev	34,85	+ 12,091
2.	240-260	0,7	Mko	Lke	-1,4						
3.	262-292	1,03	Mko	Lke	-2,06	0,36/16	1,48	Gksz2	Má	4,588	
4.	675/31, 0106/6	1,89	Mko	Lke	-5,76						
5.	095/1	0,14	Z	Lke	-0,42						
6.	659-662, 663/2, 664-665	0,15	Z	Lf	-0,495						
7.	034/24, 034/28	2,03	Ev	Gksz	-17,052						
	Összesen				-27,347					39,438	
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											+ 12,091

*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.**