

# SÓLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános eljárással  
V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



2023. február

**MEGRENDELŐ:** SÓLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
8193 Sóly, Kossuth Lajos utca 57.  
Polgármester: Kaptur József

**TERVEZŐK:**

Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök,  
településrendezési vezető tervező  
TT-1 19-0221



Munkatárs: VARGA ORSOLYA  
okl. települmérnök  
TT 19 – 0466  
vargaorsolya84@gmail.com



Építész: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök



Táj- és természetvédelem: DR. LAPOSA JÓZSEF  
Laposa Műhely Kft. 8261 Badacsony(tomaj) Római út 197.  
TT/1 19-0384 településtervezési vezető tervező, és  
TK/119- 0384 teljes körű településrendezési zöldfelületi és tájrendezési  
tervező

Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC  
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök,  
favizsgáló és faápoló szakmérnök

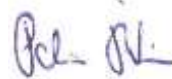


Közlekedéstervezés: STURCZ MIHÁLY  
Okl. építőmérnök  
TR-k-T/19-0117

Munkatárs: MÁTHÉ ZSOLT  
okl. építőmérnök



Víz- és csapadékvíz  
közművek: PETROVAI PÉTER  
Okl. építőmérnök  
VZ-T 19-0179



Villamosenergia-ellátás  
és hírközlés: SZURMAI ZOLTÁN  
Okl. villamosmérnök, vezető tervező  
TE 19,0065/2017, TH 19-0065/2017



Örökségvédelmi hatástanulmány:  
HAVASI BÁLINT  
Régész  
Szakértői engedélyszám: 15-024

**ÖSSZEÁLLÍTOTTA:** PLANTEUS KFT.  
Építészeti, településrendezési és mérnöki iroda  
e-mail: planteus@planteus.hu

# SÓLY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## SÓLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..... SZ. RENDELETE SÓLY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL (TERVEZET)

Sóly Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 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 testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal,  
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság,  
Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság,  
Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Budapest Főváros Kormányhivatala,  
Építési és Közlekedési Minisztérium,  
Honvédelmi Minisztérium,  
Nemzeti Földügyi Központ,  
Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság,  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,  
Veszprém Vármegyei Önkormányzat,  
az érintett települési önkormányzatok,  
valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló ..... önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Általános előírások

### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSz) rendelkezéseit a vonatkozó településrendezési- és építési jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.
2. § A HÉSz az építési törvényben megfogalmazottakkal összhangban tartalmazza:
  - a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;
  - b) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;
  - c) a telekalakítás szabályait;
  - d) érintettség esetén az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel, régészettel, környezet- és természetvédelemmel, valamint honvédelemmel kapcsolatos rendelkezést, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a

- katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot.
3. § A HÉSz az a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben megfogalmazottakkal összhangban egyes esetekben tartalmazza:
    - a) az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat,
    - b) azon épületeket, amelyek korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszai az Étv. 60/J. §-a alapján helyreállíthatóak,
    - c) a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat,
    - e) a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelményeket.
  4. § A HÉSz kizárólag a mellékletét képező telekalakítás, és beépítés szabályait, valamint az elhelyezhető és tiltott rendelkezések szabályait tartalmazó táblázatokkal, valamint a szabályozási tervlapokkal együttesen alkalmazható.
  5. § A HÉSz mellékletei:
    - 1.melléklet: építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
    - 2.melléklet: Az elhelyezhető és tiltott rendelkezések táblázata
    - 3.melléklet: SZAB-B jelű belterületi szabályozási tervlap
    4. melléklet: SZAB-K jelű külterületi szabályozási tervlap
    5. melléklet: SZA-Z jelű zártkerti szabályozási tervlap
    6. melléklet: Természetvédelmi érintettségű területek
  6. § A szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemek:
    - a) Kötelező elemek:
      - aa) Szabályozási vonal;
      - ab) Építési övezet/övezet határa;
      - ac) Méretvonal;
      - ad) Építési övezet, övezet;
      - ae) Építési hely;
      - af) Építési vonal;
      - ag) A telek be nem építhető része;
      - ah) A telek be nem építhető része;
      - ai) Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész;
      - aj) Telken belüli zöldfelületként kialakítandó telekrész;
      - ak) Telken belüli kötelező fásítás;
      - aj) Közhasználat elől el nem zárható terület;
    - b) Más jogszabály által elrendelt elemek:
      - ba) Műemlék;
      - bb) Nyilvántartott régészeti lelőhely;
      - bc) Helyi védett egyedi érték;
      - bd) Helyi védett területi érték;
      - be) Natura 2000 területek;
      - bf) Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója, pufferterülete;
      - bg) Tájképvédelmi terület;
      - bh) Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe;
      - bi) Földtani veszélyforrás területe;
      - bj) Vízbázis belső és külső védőövezet;
      - bk) Vízbázis hidrogeológiai "A", "B", "C" védőövezet;
    - c) Javasolt elemek

- ca) Javasolt megszüntető jel;
  - ab) Javasolt telekhatár;
  - ad) Javasolt közterületi fásítás;
  
  - d) Tájékoztató elemek
    - da) Szennyvízátemelő;
    - db) Villamosenergia átviteli hálózat és védőtávolságai;
    - dc) Villamosenergia transzformátor állomás;
    - de) Híd;
  
  - e) Sajátos jogintézmények
7. § A HÉSz függelékei:
- 1.függelék: országosan védett építészeti értékek
  - 2.függelék: régészeti lelőhelyek

## 2. Fogalommeghatározás:

1. § **Melléképület:** A telek és a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület: gépjármű tároló, tároló, nyárikonyha, műterem, fészer, kazánház.

## 3. Belterület határa:

1. § A belterületbe vonható területeket a szabályozási terv szerepelteti.

## **II. Az épített környezet alakításának szabályai**

### **1. Közterületek alakítása**

1. § Amennyiben az adott közterületre közterület-alakítási terv készült, a burkolat- és növényelhelyezés, a köz- és díszvilágítás, valamint a köztéri műtárgyak elhelyezése tervben szereplő módon alakítható ki.
2. § A közlekedési célú közterületre kihelyezett növényzetet úgy kell megválasztani és telepíteni, hogy ne akadályozza a szabad látást, illetve nem rongálja meg a közművek műtárgyait.
3. § Az építési engedélyhez nem kötött köztárgyak, berendezések, pavilonok, utcabútorok, játszótéri elemek létesítése a közterület használatának megfelelő funkcióval, és a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet.
4. § A reklámhordozókra vonatkozó előírásokat a településkép védelmi rendelet tartalmazza.
5. § A lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

### **2. Az épített környezet értékeinek védelme**

1. § A kulturális örökség védett elemeinek ingatlanain építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával és a kulturális örökség védelmével foglalkozó hatóság hozzájárulásával lehet.
2. § A régészeti érintettségű területeken építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.
3. § A helyi védelem alatt álló építmények értékvizsgálatban szereplő, értéknek minősített építészeti eleme, jellege, arculata nem változtatható meg.
4. § A helyi védelemre javasolt építményeken végzett építési tevékenység megkezdése előtt javasolt építészeti értékvizsgálatot lefolytatni. Az értékvizsgálatban szereplő, értéknek minősített építészeti elem jellege, arculata nem változtatható meg.
5. § Építési tevékenység nem eredményezheti helyi védelem alatt álló, vagy helyi védelemre javasolt lakó vagy gazdasági épület (ide nem értve a belterületi és külterületi földdel fedett pincéket) megsemmisülését.
6. Külterületi és belterületi, helyi védelemben részesített földdel fedett pincék, a pince alapterületén belül terepszint feletti beépítéssel nem bővíthető.
7. § Helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén a kialakult telekszerkezet és beépítési struktúra megőrzendő, az övezeti előírásoknak megfelelően korlátozottan változtatható meg.
8. § A szabályozási terven "közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád" jellel jelölt terület közhasználat elől el nem zárható területként kezelendő. A területen biztosítani kell a Stációsor és a Szabadtéri színpad szabad látogatását.

### **3. Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem**

1. § A település közigazgatási területén található Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat magterület-, ökológiai folyosó-, pufferterület övezetei által érintett területeket és az egyedi tájértékeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat a 5. melléklete tartalmazza.
2. § Az ökológiai hálózat magterülete által érintett területen belül:
  - a) a kialakult tájhasználat csak a természet közeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
  - b) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

- c) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
  - d) építmény csak a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából létesíthető.
3. § Az ökológiai hálózat ökológiai folyósója által érintett területen belül:
- a) szántó művelési ágú területen kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási építmény helyezhető el;
  - b) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve történhet;
  - c) méter beépítési magasságot meghaladó építmény – a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és a víztorony kivételével – nem létesíthető;
  - d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
  - e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
4. § Az ökológiai hálózat pufferterület által érintett területen belül:
- a) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;
  - b) csarnok nem helyezhető el;
  - c) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
  - d) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
5. § A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
6. § Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:
- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illoen, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet
  - b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani
  - c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
  - d) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
  - e) napkollektor, napelem, és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
7. § Táj- és településkép-védelmi okokból:
- a) A 12,0 m szabályozási szélességet elérő új utak kialakítása során útsorfát is kell telepíteni.
  - b) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.
  - c) Útsorfásítás, valamint zöldterületen történő növénytelepítés során csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó, valamint nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó növények használhatók.
8. § A szabályozási tervek kilátásvédelemmel érintett magaslati pontokon amennyiben az övezeti előírások lehetővé teszik kizárólag a kilátás célját szolgáló (kilátó) építmény helyezhető el.

9. § A Séd patak és a Séd - Malom árok partjain kialakult fás - bokros sáv, mint ökológiai folyosó megőrzendő és -ahol a növényállomány hiányos az őshonos, az ökológiai viszonyokhoz alkalmazkodó fafajok telepítésével továbbfejlesztendő.
10. § Az erdő- és a természeti területeken az Ex - lege védett növényállomány és állatvilág megőrzendő, irtása, zavarása tilos.
11. § A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell védeni és új fasorokkal kell kiegészíteni az utak és a birtokhatárok mentén.

#### **4. Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

1. § A település közigazgatási területén az egyes területek használata, valamint az építési tevékenység során a talaj és a talajvíz szennyezése tilos.
2. § Építményt elhelyezni kizárólag a felszíni és a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon lehet, a vizek továbbáramlásának biztosításával.
3. § A nitrátérzékeny területeken gazdálkodni a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell.

#### **5. Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás**

1. § A közterületi csapadékvíz elvezető rendszert a csapadékvíz helyben tartására alkalmas műszaki megoldásokkal kell kialakítani, és a felesleges víz biztonságos és szennyeződés mentes elvezetését biztosítani kell.
2. § Az egyes ingatlanokon keletkezett csapadékvíz telken belül történő elvezetése, elszikkasztása szükséges úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt ne okozzon.
3. § Az egyes ingatlanokon keletkezett csapadékvíz a közterületi nyílt árokba bevezethető a közút kezelőjének hozzájárulásával.

#### **6. Környezetvédelem**

1. § A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
  - b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza;
  - c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezze;
  - d) kizárja a környezetkárosítást,
  - e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnjön, vagy legalább csökkenjen.
2. § Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a telek védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.
3. § Nagy- és kishaszonállat-tartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő és intézmény rendeltetésű épülettől 15 m-nél, baromfi és prémes állattartás esetében 5 m-nél tovább kell elhelyezni.
4. § Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszer-tároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.

#### **7. A termőföld védelme**

1. § A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
2. § A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.



3. § Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
4. § A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
5. § Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
6. § Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
7. § A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
8. § A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
9. § A földterületeket a szennyeződéstől védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges. A rekultiváció csak jóváhagyott rekultivációs-tájrendezési tervdokumentáció alapján végezhető el, a távlati területhasznosítás figyelembevételével.
10. § Új bányaterület a település közigazgatási területén belül nem nyitható.

## **8. A levegő védelme**

1. § A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
2. § A légszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
3. § Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
4. § Védőfásítással kell gondoskodni a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.
5. § Az ökológiai hálózat magterületei, a Natura 2000 területek területei és a borszőlőtermőhelyi kataszterbe tartozó I. minőségi osztályú területek levegő-tisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

## **9. Hulladékok elhelyezése**

1. § Lakó- és vegyes területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék, különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószerelőszolgálatok, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék.
2. § A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról, a vonatkozó országos jogszabályoknak megfelelően.
3. § Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
4. § A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
5. § Más településről érkező hulladék lerakással történő ártalmatlanítása tilos. A település közigazgatási területére hulladék más településről nem szállítható.
6. § A település közigazgatási területén belül állati hullák elhelyezése és döngkút létesítése tilos. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

7. § Új hulladéklerakó telep a település közigazgatási területén nem jelölhető ki. A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
8. § A felhagyott vagy engedély nélküli hulladéklerakókat rekultiválni kell.

### **10. Zaj- és rezgés elleni védelem**

1. § Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
2. § A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

### **11. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – villamosenergia ellátás**

1. § Beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
2. § Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
3. § Beépített és beépítésre szánt területen új közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni, csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
4. § Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, a meglévő változatlan beépítésű övezetekben, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos-energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, terület-gazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
5. § A villamos elosztóhálózat installációit (trf. állomások, szabadtéri elosztó berendezések) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
6. § Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát, ill. a közlekedést zavarni, korlátozni nem szabad.
7. § A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.
8. § A közvilágítási lámpatestek típusának kiválasztása során törekedni kell energiatakarékos LED fényforrással rendelkező berendezések alkalmazására.
9. § A műemléki vagy egyéb védettséggel rendelkező területeken az új közvilágítási rendszer alkalmazkodjon a környezetéhez, az stílusában feleljen meg az esztétikai követelményeknek is. A közvilágítási hálózat engedélyezése során az Önkormányzattal a településkép védelmi rendelet szerint egyeztetni kell.

### **12. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések**

1. § Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
  - a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,

- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen, és épületet ne érintsen,  
c) nem telepíthető a településképvédelmi rendeletben tiltott területeken.
2. § Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető.

### **13. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Földgázellátás**

1. § Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
2. § A közcélú hálózat installációt (nyomásszabályzók, mérők) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
3. § A műemléki vagy egyéb védelemmel rendelkező területeken az új közmű hálózat és annak installációi alkalmazkodjanak a környezetéhez, az stílusában feleljenek meg az esztétikai követelményeknek is.
4. § A gázhálózat biztonsági övezetében szükséges biztonsági előírásokat be kell tartani.

### **14. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Vezetékes elektronikus**

#### **hírközlés**

1. § Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
2. § Településsztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját megvalósítani lehetőség szerint földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel lehet. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért terület-gazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
3. § Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábeleket és a villamos-energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékét, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
4. § Adótoronyok elhelyezésének feltétele:
- a) beépítésre szánt területen önálló építményként nem helyezhetők el.
  - b) beépítésre nem szánt területen csak a tájat, környezetet nem zavaró módon helyezhetők el,
  - c) új adótorony a védett területeken - országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, Natura 2000-es területek, Ev övezetbe tartozó területek – nem helyezhető el.

### **15. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Vízi közművek**

1. § A vízi közművek elhelyezése elsősorban közterületen vagy köz számára megnyitott magánúton történik.
2. § Épületet elhelyezni belterületen kizárólag a vezetékes vízellátó és a szennyvízelvezető hálózatra történő csatlakozás mellett lehet.
3. § Külterületen amennyiben a csatlakozó közterületre vagy csatlakozó magánútra a vezetékes ivóvíz vagy a közüzemi szennyvíz elvezető hálózat kiépítésre került, épületet elhelyezni csak a hálózatra történő csatlakozás mellett lehet.
4. § Amennyiben az ingatlanhoz csatlakozó közterületen vagy csatlakozó magánúton a közüzemi szennyvíz elvezetés üzemel, a vezetékes vízellátás csak a csatornára történő rákötéssel egyidejűleg létesíthető.

5. § Amennyiben külterületen vízkivétel történik, és a keletkező szennyvizet zárt szennyvíztározóval, vagy hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés létesítése kötelező.
6. § Szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz még tisztítást követően sem vezethető.
7. § A csapadékvíz elvezetését a befogadóig szakszerűen biztosítani kell.

#### **16. Veszélyeztetett területek, korlátozó tényezők, védőterületek szabályai**

1. § Területet használni, építési tevékenységet végezni csak a terület geológiai, talajtani, morfológiai, vízrajzi és klimatikus adottságainak figyelembevételével lehet.
2. § Az ismert földtani veszélyforrással érintett területeken és környezetében területet használni, építési tevékenységet végezni csak a terület geológiai adottságainak megfelelően lehet, a területér felelős államigazgatási szerv bevonásával.
3. § A villamosenergia-ellátás hálózatára vonatkozó biztonsági övezet nagysága:
  - a) 400 kV-os szabadvezeték esetén a nyugalomban lévő szélső vezetékszáltól számított 28,0-28,0 m,
  - b) 22 kV-os szabadvezeték esetén a nyugalomban lévő szélső vezetékszáltól számított 5,0 m külterületen, valamint 2,5 m belterületen.
4. § A közúti közlekedési területekkel és egyéb közlekedési területekkel kapcsolatos vőtávolságok nagysága és előírásai az egyes övezetek előírásai között szerepelnek.

### **III. A beépítésre szánt területek általános építészeti előírásai**

#### **1. Telekalakítás szabályai**

1. § A beépítésre szánt területen telekalakítás csak úgy végezhető, hogy az megfelel a Hész előírásainak, illeszkedik a kialakult telekstruktúrához és a kialakult telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas.
2. § Az övezeti előírásokban szereplő minimális telekméretet el nem érő telkek esetén telekhatár rendezés végrehajtható úgy, hogy az övezeti előírásoknak nem megfelelő telek területe legfeljebb 10 %-kal csökkenhet.
3. § Az övezeti előírásokban szereplő minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén telekhatár rendezés végrehajtható, de kialakult telekmélység tovább nem csökkenhet.
4. § Új nyelestelek nem alakítható ki.
5. § Út és közmű elhelyezését szolgáló telkek kialakítása során az övezeti előírásokban szereplő minimális telekméreteket nem kell figyelembe venni.
6. § Falusias lakóterület övezetében saroktelek esetén a legkisebb kialakítható telek mérete az övezeti előírásokban szereplő érték 80 %-a.
7. § Műemléki ingatlanokon telekalakítás a telekhatár rendezésen kívül nem végezhető.

#### **2. Tereprendezés, kerítés építés szabályai**

1. § Beépítésre szánt területen a kialakult domborzat megőrzendő, terepalakítás minimális mértékben és indokolható esetben:
  - a) a fő és melléképület kialakításához, megközelítéséhez valamint a csatlakozó előlépcső kialakításához szükséges mértékig, valamint talajmechanikai és vízvezetési okokból lehetséges,
  - b) a fő és melléképület körüli terepcsatlakozás az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé is) legfeljebb 50 cm-rel változtatható meg,
  - c) a telek területének a telekhatártól 1,0 méternél távolabb eső részén az eredeti terepszint (felfelé és lefelé is) legfeljebb 50 cm-rel változtatható meg,
  - d) a telek területének a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re eső sávjában tereprendezés abban az esetben végezhető, ha az a szomszédos, eltérő magasságú terepszinthez való csatlakozás szempontjából kedvezőbb helyzetet eredményez, vagy a csapadékvíz telken belüli elvezetését segíti elő.
  - e) újonnan kialakított támfal nagysága mellvédfallal együtt nem lehet magasabb 1,2 m-nél.
  - f) Műemléki védelemmel érintett ingatlanon terepalakítást végezni a tereplépcső kialakításán kívül nem lehet.
2. § Beépítésre nem szánt területen a kialakult domborzat megőrzendő, terepalakítás minimális mértékben és indokolható esetben lehetséges, kivéve ahol az övezeti előírások ezt megengedik.
3. § A tereprendezés, támfal kialakítása során eleget kell tenni a biztonságos használat követelményeinek, a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani.
4. § A tereprendezés során biztosítani kell a csapadékvíz telken belüli elvezetésének, összegyűjtésének lehetőségét.
5. § A kerítések magassága legfeljebb 1,70 m lehet.

## **IV. A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai**

### **1. Településközponti vegyes terület övezete (Vt)**

1. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget meghaladó telkek esetén az egyes (jogszerűen épült) épületek bővítése megengedhető magassági értelemben, az előírt épületmagasság és homlokzatmagasság értékeinek betartásával. További alapterületi bővítésük nem megengedett.
2. § Az övezeti előírásokban szereplő minimális zöldfelületi értéket el nem érő telkek esetén (kialakult állapotként) az egyéb építési előírások betartásával építési tevékenység végezhető, azonban a zöldfelületi arány tovább nem csökkenthető.
3. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
4. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épület legmagasabb pontja értéket meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként tekintve) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
5. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek felújíthatóak, alapterületi kontúrjukon belül, magassági értelemben bővíthetők.
6. § Vt-1, Vt-2 és Vt-3 övezetben új épület az oldalhatáron, a telekhatártól 0,60 - 1,20 méter távolságra állhat.
7. § Az előkert nagysága:
  - a) Vt-1 és Vt-3 övezetben 0 m, és az utcafronti főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcafronti telekhatártól) legfeljebb 2,0 m-re állhat.
  - b) Vt-2 övezetben 0 m, és az utcafronti főépület az utcai telekhatártól legfeljebb 2,0 m-re állhat.
8. § Azon a telken ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, a beépítési módra, elő- és oldalkertre, valamint a főépület elhelyezésére vonatkozó övezeti előírások helyett a kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.
9. § A telkenként kialakítható épületek száma:
  - a) Vt-1 övezetben: legfeljebb két főépület és két melléképület,
  - b) Vt-2 övezetben: legfeljebb két főépület és egy melléképület,
  - c) Vt-3 övezetben: legfeljebb egy főépület és két melléképület
  - d) Vt-4 övezetben: legfeljebb egy főépület.
10. § Az egy telken elhelyezhető maximális bruttó beépítés:
  - a) Vt-1 övezetben: 800 m<sup>2</sup>.

### **2. Falusias lakóterület övezete (Lf)**

1. § A kialakult terepszint alatti beépítés megtartható, felújítható.
2. § Falusias lakóterület övezetében az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget meghaladó telkek esetén az egyes (jogszerűen épült) épületek bővítése megengedhető magassági értelemben, az előírt épületmagasság és homlokzatmagasság értékeinek betartásával. További alapterületi bővítésük nem megengedett.
3. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
4. § Az övezeti előírásokban szereplő épület legmagasabb pontja értéket meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.

5. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek felújíthatóak, alapterületi kontúrjukon belül, magassági értelemben bővíthetők, valamint az építési helyen belül bővíthetők.
6. § Azon a telken, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, a beépítési módra, elő- és oldalkertre, valamint az épület elhelyezésére vonatkozó övezeti előírások helyett a kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.
7. § Az övezetben új épület az oldalhatáron, a telekhatártól 0,60 - 1,20 méter távolságra állhat.
8. § Az előkert nagysága:
  - a) Lf-1 övezetben: 0 m, és a főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcafronti telekhatártól) legfeljebb 3,0 m-re állhat.
  - b) Lf-2 és Lf-4 övezetben: 2,0 m, és a főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcai telekhatártól) legfeljebb 5,0 m-re kell, hogy álljon.
  - c) Lf-3 övezetben: 3,0 m, és a főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcai telekhatártól) legfeljebb 5,0 m-re kell, hogy álljon.
9. § Azon a telken, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, a beépítési módra, elő- és oldalkertre, valamint az épület elhelyezésére vonatkozó övezeti előírások helyett a kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.
10. § A telkenként kialakítható épületek száma:
  - a) Lf-1 övezetben: két főépület és melléképületek
  - b) Lf-2 övezetben: egy főépület és két melléképület
  - c) Lf-3 övezetben: egy főépület és két melléképület
  - d) Lf-4 övezetben: egy főépület és két melléképület
11. § Az egy telken elhelyezhető maximális bruttó beépítés:
  - a) Lf-1 övezetben 500 m<sup>2</sup>,
  - b) Lf-2, Lf-3, Lf-4 övezetben 400 m<sup>2</sup>.
12. § A vízbázis belső és külső védőterületén valamint a hidrogeológiai A és B védőidom területén a vonatkozó vízvédelmi jogszabályok betartása kötelező.
13. § A "telek be nem építhető része" jellel jelölt területen új beépítettséget eredményező építmény nem építhető.
14. § A "telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész" jellel jelölt területen új beépítettséget eredményező építmény, állattartó építmény nem építhető. A meglévő fás szárú növényzet fenntartandó.

### **3. Általános gazdasági terület övezete (Gá)**

1. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épület épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
2. § Az övezeti előírásokban szereplő épület legmagasabb pontja értéket meghaladó, jogszerűen épület épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
3. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek felújíthatóak, alapterületi kontúrjukon belül, magassági értelemben bővíthetők.
4. § Az előkert nagysága 0,5 m.
5. § Az oldalkert és a hátsó kert nagysága 2,0 m.
6. § Új épület kialakítása esetén megújuló/alternatív energia rendszer (vissza-watt védelemmel ellátott (közcsélú hálózatra nem kitápláló) napelem kiserőművek telepítése kötelező.

### **4. Különleges - mezőgazdasági üzemi terület övezete (K-mü)**

1. § Az előkert nagysága 5,0 m.

2. Az oldalkert és a hátsó kert nagysága 15,0 m.
3. § Az övezet területén építési tevékenységet végezni a tervezett védelmi célú erdő telepítését követően lehet.
4. § Az övezet területén legfeljebb egy, maximum 50 m<sup>2</sup>-es szolgálati lakás alakítható ki.
5. § Az állattartó épületek kialakítása során a trágya és a csurgalékvíz szakszerű, szivárgásmentes összegyűjtését biztosítani kell.
6. § A trágya és csurgalékvizek szivárgásmentes tárolásáról gondoskodni kell.
7. § Trágya és csurgalékvíz tároló, felszíni vízkivételi ponttól legalább 50 m-re helyezhető el, és tervezése során figyelemmel kell lenni a terület domborzati viszonyaira.



## **V. A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai**

### **1. Közúti közlekedési terület övezete - főhálózat (Köu)**

1. § Közlekedési létesítmények védősávjai:
  - a) Az országos főutak (8 sz. főút és mellékutak (80626 sz. összekötő ág és 7216 sz. ök. út)) külterületi szakaszán a tengelytől számított 50,0-50,0 m széles a védősáv.
  - b) A közutak külterületi szakaszán a védősávon belül bármilyen építési munkát végezni, a felszínen megjelenő építményt, műtárgyat elhelyezni, fát telepíteni és kivágni csak az út kezelőjének egyetértésével lehet.
  - c) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
  - d) Az országos közutak belterületi szakaszán a közúti területeken ipari, kereskedelmi, vendéglátó, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához közútkezelői hozzájárulás szükséges.
2. § A közúti közlekedési terület övezete az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
3. § A közterületek, a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakozhat.
4. § A közlekedési területek az alábbi útkategóriákba sorolható területek, melyeket a belterületi szabályozási terv szürkével jelöl. Az országos közúti közlekedés övezetei:
  - a) 8. sz. főút külterületen: K.IV.B
  - b) 7216 sz. közút külterületen: K.V.B
5. § A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási tervek ábrázolják.
6. § A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, közlekedési létesítmények műtárgyai, valamint utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
7. § A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
  - a) a telkek biztonságos megközelítése,
  - b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
  - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
8. § A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
9. § A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Utcacsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

### **2. Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgáló út (Köu-k)**

1. § A közúti közlekedési terület övezete az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
2. § A közterületek, a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakozhat.

3. § A közlekedési területek az alábbi útkategóriákba sorolható területek, melyeket a belterületi szabályozási terv szürkével jelöl. Az országos közúti közlekedés övezetei:
  - a) 7216 sz. közút belterületen: B.V.c.C
  - b) gyűjtőutak: belterületen: B.V.c.B
  - c) belterületi kiszolgáló utak: B.VI.d.C
4. § A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási tervek ábrázolják.
5. § A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, közlekedési létesítmények műtárgyai, valamint utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
6. § A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
  - a) a telkek biztonságos megközelítése,
  - b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
  - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
7. § Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakozhat.
8. § Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani, minimum 14m külső sugarú forduló figyelembevételével. A legalább 12 méter széles közforgalom elől el nem zárt magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
9. § A gazdasági, vagy különleges területek megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie.
10. § A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
11. § A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
12. § A legfeljebb 10 lakóingatlan kiszolgálását biztosító utaknál, amennyiben az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbség szabályozásának megfelelő, a keresztmetszet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval, és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával, min. 8 m széles szabályozási szélesség mellett.
13. § Kertes mezőgazdasági területen a kialakult úthálózat fejlesztésének elősegítése érdekében közlekedési célra 8,0 m széles fejlesztési sáv szabadon tartandó.
14. § A 8,0 m széles fejlesztési sávon belül nem helyezhető el föld feletti vagy föld alatti építmény (ideértve a közmű házibekötés, közmű szerelvények, légvezetékes hálózat tartóoszlopait stb.), fás szárú növényzet, kerítés.
15. § A 8,0 m széles fejlesztési sávon belül meglévő építmény felújítható, állagmegóvási munkák végezhetőek, de a fejlesztési sáv irányába nem bővíthető és nem építhető újjá.
16. § A 8 m széles fejlesztési sáv:
  - a) A meglévő út tengelyétől számított 4-4 m-es sáv. Az út tengelyének meghatározásához a telkek utcafronti szakaszán az út ingatlanhatárainak súlyvonala a mértékadó, melyet geodéziai kitűzéssel kell megállapítani. A meghatározott tengely, mint sokszög vonal minimálisan 10 m hosszú szakaszokból kell álljon.
  - b) Amennyiben az a) pontban meghatározott fejlesztési sávban meglévő épület áll, abban az esetben a meglévő épület homlokzatától számítandó a 8 méter. A meghatározott tengely, mint sokszög vonal minimálisan 10 m hosszú szakaszokból kell álljon.

- c) Amennyiben az a) pontban meghatározott fejlesztési sávban az út mindkét oldalán meglévő épület áll, az a) pont szerinti fejlesztési sáv meghatározás érvényes.

### **3. Egyéb közlekedési terület övezete (KÖe)**

1. § Az egyéb közlekedési terület övezete az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
2. § Vasúti pálya védősávja a 27 sz. Lepsény-Veszprém vasútvonal tengelytől számított 100,0-100,0 m széles.

### **4. Vízgazdálkodási terület övezete (Vg)**

1. § Vg-2 övezetben a vízmű működéséhez szükséges építmények, berendezések létesíthetők az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.
2. § Vg-1 övezetbe a folyóvizek valamint a közcélú nyílt árkok medre és parti sávja tartozik.
3. § Vg-1 övezetben csak vízkár-elhárítási építmények, valamint utak, gyalogutak helyezhetők el az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.
4. § Vonatkozó védőtávolságok: Vízfolyások és árkok belterületi szakaszainak telekhatárától számított 6-6 m-es kezelési sávban a kezelést akadályozó építmény nem létesíthető.

### **5. Különleges beépítésre nem szánt – örökségvédelmi terület övezete (Kb-ö)**

1. § Az övezetbe az egykori papírmalom romjainak ingatlana tartozik.
2. § Építési tevékenység kizárólag az építészeti értékek konzerválása, bemutatása, biztonságossá tétele érdekében végezhető.
3. § Vízbázisok védelmére vonatkozó jogszabályok betartása kötelező.

### **6. Különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezete (Kb-t)**

1. § Az övezetbe a katolikus és a református temető, valamint a védőterületüket biztosító ingatlanok tartoznak.
2. § Az övezet telkén a temetőhöz kapcsolódó kegyeleti funkciókat ellátó építmények, és a feladat ellátásához szükséges kiszolgáló építmények létesíthetők.
3. § A szabályozási terven *telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész*ként jelölt értékes facsoport fenntartandó.
4. § A szabályozási terven *telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület*ként jelölt területeken 5,0 m, vagy annál keskenyebb telekrész esetén cserjesáv telepítendő.
5. A szabályozási terven *telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület*ként jelölt, 5,0 m -nél szélesebb telekrész esetén nagy lombkoronájú lombos fa- és cserjesort kell telepíteni. A kialakított zöldfelületen út is kialakítható.
6. § A temető telkén új temetkezési parcella nyitása esetén legalább 400 m<sup>2</sup>-enként egy nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.
7. § A temető növénygyeदेinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

### **7. Különleges beépítésre nem szánt – üzemeltetési terület övezete (Kb-ü)**

1. § Az övezetbe a település üzemeltetéséhez szükséges berendezések és építmények elhelyezésére szolgáló terület.
2. § Épület a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.

3. § A terepszint az építési helyen belül legfeljebb 1,0 m-rel változtatható meg.

#### **8. Különleges beépítésre nem szánt – vízügyi üzemeltetési terület övezete (Kb-vü)**

1. § Az övezetbe a vízügyi igazgatóság feladatainak ellátásához szükséges berendezések, építmények és épületek elhelyezésére szolgáló terület tartozik.
2. § Épületet elhelyezni a telekhatártól legalább 5,0 m távolságban lehet.

#### **9. Különleges beépítésre nem szánt – sport terület (Kb-sp)**

1. § Az övezet területén a sportoláshoz szükséges utak, pályák alakíthatók ki, berendezések, építmények építhetők.
2. § Épület az övezet területén nem helyezhető el.
3. § A Malom-árok és a Séd-patak menti meglévő fasor megőrzendő.
4. § Az övezet területén meglévő facsoportok megőrzendők.

#### **10. Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs terület (Kb-r)**

1. § Az övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, kultúrát, valamint a szabadtéri színpad használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
2. § Beépítettséget eredményező építmény nem helyezhető el.
3. § Az övezet területén tereprendezés kizárólag tereplépcső kialakításához és a szabadtéri színpad fenntartásához szükséges mértékben végezhető.
4. § Az övezet területén kerítés nem létesíthető.

#### **11. Különleges beépítésre nem szánt – bemutatóközpont terület (Kb-bk)**

1. § Az övezetben az Árpád-kori építkezési forma és életmód bemutatását szolgáló építmények, valamint az előbbieket kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.
2. § Az építési övezet területén elhelyezett, a korabeli technikákat és anyaghasználatot alkalmazó építmények esetén is biztosítani kell az épített környezet alakítására vonatkozó biztonsági követelményeket.
3. § A meglévő értékesebb fás szárú növényállomány megtartására törekedni kell, fás szárú növény kivágás esetén a kivágottaknak megfelelő számban pótolni kell azokat őshonos fás szárú egyedekkel.

#### **12. Különleges beépítésre nem szánt – honvédelmi terület övezete (Kb-hv)**

1. § A honvédelmi terület övezetében honvédelmi célú építmények, létesítmények helyezhetők el.
2. § A terület érintett az országos ökológiai hálózat elemeivel, valamint Natura2000 területtel, ezért a terület használata és az építés során a táji- természeti értékek megőrzését, a természetes és természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

#### **13. Közkert (Zkk) és közpark (Zkp) zöldterület övezete**

1. § Zöldterület (közpark, közkert) – a szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
2. § A Zkp és Zkk jelű övezetek telkein a pihenést és testedzést, valamint a játszótér feladatait szolgáló építmények, köztárgyak, műtárgyak, kerti építmények, valamint a gyalogos és kerékpárút, illetve közvilágítás műtárgyai helyezhetők el.
3. § Zkp jelű övezetben egy darab, a terület funkcióját kiszolgáló öltöző, tároló, vizesblokk helyiségeket tartalmazó épület is elhelyezhető, a telekhatártól legalább 5,0 m távolságban.

4. § Zkp övezet területét nem lehet bekeríteni, közterületként kell kezelni.

#### **14. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)**

1. § Az övezet telkein legfeljebb bruttó 150 m<sup>2</sup> beépítés helyezhető el.
2. § Az egyes épületek kialakítható legnagyobb épületszélessége: 8,0 m.
3. § A telkenként kialakítható épületek száma legfeljebb: egy főépület, egy melléképület és egy pince.
4. § A jogszerűen épült, de az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget meghaladó telkek esetén az egyes épületek bővítése megengedhető magassági értelemben, az előírt épületmagasság és homlokzatmagasság értékeinek betartásával. További alapterületi bővítésük nem megengedett.
5. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épület épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
6. § Az övezeti előírásokban szereplő épület legmagasabb pontja értékét meghaladó, jogszerűen épület épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
7. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek felújíthatóak, bővíthetőek, de bővítésük során a kialakult oldalkert nagysága tovább nem csökkenhet. A közterület irányába történő építés szabályit a Köu-k övezetben foglaltak rögzítik.
8. § Épület a legalább 70 %-ban szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, és ennek megfelelően művelt telken helyezhető el.
9. § Azokon a telkeken, amelyek nagysága nem éri el az 1. melléklet szerinti minimális beépíthető telek területét, de 700 m<sup>2</sup>-nél nagyobbak, egy db földdel borított pince épület létesíthető a többi építési paraméter és előírás betartásával.
10. § Gazdasági épület vagy pince kizárólag zárt szennyvíztárolóval, vagy hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezéssel együtt alakítható ki.
11. § Új épületet a közterület határától legalább 5,0 m-es távolságra kell elhelyezni.

#### **15. Kistelkes kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-k)**

1. § A hagyományos kiskertes területhasználat megőrzése érdekében az övezet telkein építmény nem helyezhető el.
2. § Az övezet telkein telekfelosztás nem végezhető.

#### **16. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)**

1. § A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a) Má-0: természetvédelmi célokat szolgáló mezőgazdasági terület,
  - b) Má-1: egyéb általános mezőgazdasági terület.
2. § Általános mezőgazdasági területen gyepgazdálkodás esetén a meglévő idős fák védendőek és megtartandók, de a fás terület, facsoportok kiterjedése a telek területének 30%-át nem haladhatja meg.
3. § Az Má-0 jelű övezetbe tartozó területeken a meglévő vegetációt és talajviszonyokat fenntartó gazdálkodás folytatható, a Natura 2000-es területek fenntartási tervének megfelelően.
4. § Az Má-0 jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben új épület nem helyezhető el.
5. § Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezet telkein legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű, legfeljebb két oldalról zárt építmény létesíthető a 2. mellékletnek megfelelő funkcióval.

6. § Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben építményt a telekhatártól legalább 10 m-es távolságra kell elhelyezni.
7. § Az általános mezőgazdasági területen kerítés nem létesíthető, kivéve az ideiglenesen elhelyezett villanypásztort.

### **17. Védelmi erdőterületek övezete (Ev)**

1. § A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „**Ev**” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természet közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
2. § Az **Ev** jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetyszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén a telek legfeljebb 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
3. § **Ev** jelű erdőterület övezetekben épületek nem helyezhetők el, mesterséges felület nem alakítható ki, bánya nem nyitható. Kivéve Kálvária-dombon (047/3 hrsz.), ahol állagmegóvás, átalakítás, felújítás és korszerűsítés végezhető a meglévő építményeken.
4. § Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetben —Natura 2000 területen elhelyezkedő erdőterületeken— tevékenységet folytatni csak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló jogszabályban foglaltak szerint lehet.
5. § Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetben — településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek— építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Az **Ev** jelű övezetben csak erdei kilátó, magasles, továbbá a természetvédelmi bemutatással, kezeléssel, ismeretterjesztéssel összefüggő építmények és berendezési tárgyak. Az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni.
6. § Az **Ev** jelű övezetben a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

### **18. Természetközeli terület övezete (Tk)**

1. § Az övezet területén építmény nem helyezhető el, kerítés nem létesíthető.
2. § Az övezet területén a kisüzemi, hagyományos legeltető állattartás megengedett, de állattartó épületek nem építhetők.
3. § Az övezet területének eredeti állapotát fenn kell tartani, az ott élő védett állatok és növényfajok életkörülményeinek biztosítása érdekében, a Natura 2000-es terület fenntartási tervének megfelelően.

### **Záró rendelkezések**

1. § Ez a rendelet a .....napon lép hatályba.
2. § A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Sóly Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2002. (X. 17.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról.