

TÉS KÖZSÉG
„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
ÉS
„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:
Tés Község Önkormányzata
8191 Tés, Szabadság tér 1.



2022. november



TÉS KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ÉS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Dokumentációk:

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

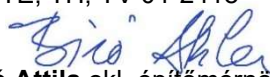
VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VII. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

FŐÉPÍTÉSZ:

Kéri Katalin

TERVEZŐK:

TelepülésrendezésPápai Építész Stúdió Kft.
8500 Pápa, Eötvös u. 24.Mezei László okl. építésmérnök
TT/É 19-0006/07**Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem**TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.**Auer Jolán** vezető terület- és településtervező
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TT1, TK/1, TR 01-5003**Pisák Brigitta** okl. tájépítésmérnök**Közlekedés**MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 GÖD, Bodza u. 2.Dr. Macsinka Klára közlekedéstervező
KÉ-T, TRk-T/K1-d1**Közmű**KÉSZ Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.**Hanczár Emőke**
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2418**Bíró Attila** okl. építőmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2456**Régészet****Dr. Tankó Károly** régész (szakértői nyilvántartási szám OKM 289/2008)

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Tés Község Önkormányzata 117/2017. (XI. 29.) önkormányzati határozatában döntött 117/2017. (XI. 29.) hatályos településfejlesztési koncepciójának és hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról

A felülvizsgálat eredményeképpen új Településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK) és új településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) —Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT)— készülnek. A TFK és a TRE a teljes közigazgatási területre készül, a TFK-hoz és a TRE-hez közös Megalapozó vizsgálatok (továbbiakban: MAV) készülnek. **A MAV, a TFK és a TRE a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban: 314/2012.R.) mellékleteiben szereplő tartalommal készül. A TFK, és a TRE készítése egyszerre történik.**

A tervezési feladatokkal az Önkormányzat a Pápai Építész Stúdió Kft.-t bízta meg.

A Megalapozó vizsgálatokkal párhuzamosan elkészültek a **Települési örökségvédelmi hatástanulmány** munkarészei is. A Települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet 14. mellékletében szereplő tartalommal készül.

A Település Arculati Kézikönyvet (továbbiakban: TAK), és a településképp védelméről szóló rendeletet (továbbiakban: TkR.) Tés Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. novemberében fogadta el.

Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készül, közös szakági Alátámasztó javaslatok készülnek majd.

Mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre készülnek, ezért a 2/2005. (I.11.) Korm.rend. szerinti környezeti vizsgálat is lefolytatásra kerül, mely a településrendezési eszközök kidolgozásával és egyeztetésével párhuzamosan zajlik. A környezeti vizsgálat eredményének megállapításait a véleményezési tervdokumentáció részét képező **Települési környezeti értékelés** tartalmazza.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek/kerülnek dokumentálásra:

- I. Megalapozó vizsgálatok
- II. Településfejlesztési koncepció
- III. Településszerkezeti terv
- IV. Helyi építési szabályzat
- V. Alátámasztó javaslatok
- VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány
- VII. Települési környezeti értékelés

A TFK és TRE egyeztetése a 314/2012.R. szerinti ún. teljes eljárás előírásai szerint történik.

Jelen tervdokumentáció

Tés Község „új” településfejlesztési koncepció, „új” településrendezési eszközök készítése

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

c. Véleményezési tervdokumentáció.

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Tés Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2022 (.....) önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról

Tés 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, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Technológiai és Ipari Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály Kormányhivatala, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvédelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. RÉSZ

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A HÉSZ kötelező elemei:
- közigazgatási határ,
 - meglévő és tervezett kül- és belterületi határvonal,
 - tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - az építési övezet, övezet, jele és határa,
 - a telkek használati céljával összefüggő rendeltetés, valamint az el nem helyezhető rendeltetés,
 - a kialakítható telek legkisebb területe,
 - a beépítés mód,
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke,
 - a beépítési magasság legnagyobb mértéke,
 - a közműellátás mértéke és módja,
 - a telken belül kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke,
 - a telek be nem építhető része,

- m) a terepszint alatti építés mértéke és helye,
 - n) helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírások,
- (2) A HÉSZ rajzi mellékletének, a Szabályozási tervnek más jogszabállyal, illetve hatósági döntéssel megállapított elemei:
- a) egyéb jogszabály által meghatározott védőterületek és védősávok,
 - b) egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását,
- (3) A HÉSZ rajzi mellékletén, a Szabályozási terveken ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:
- a) a kötelezően alkalmazandók a szabályozás alapelemei és másodlagos elemei, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.
 - b) tájékoztató jelleggel a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek, amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani,
 - c) egyéb tájékoztató elemként, minden olyan elemet, mely nem tartozik az a)-b) pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.
2. § (1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) **1. melléklet: SZT-1 jelű tervlap Szabályozási terv I. Tés belterület,**
 - b) **2. melléklet: SZT-2 jelű tervlap Szabályozási terv II. Csószpuszta,**
 - c) **3. melléklet: SZT-3 jelű tervlap Szabályozási terv III. Külterület,**

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Alapellátás, alapellátást szolgáló épület:* A lakosság mindennapi kereskedelmi-szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.
2. *Egyedi zárt szennyvíztároló:* olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes kialakítású, és amely időszakos ürítéséhez a feltételek biztosítottak.
3. *Fasor:* út, sétány mellett azonos távolságra ültetett fákból álló vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló, növénytelepítés. Útsorfának minősül az egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
4. *Fekvő telek:* olyan korábban kialakult telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.
5. *Háromszintű növényállomány:* a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
6. *Irányadó telekhatár:* az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.
7. *Kerti építmények:* a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolás céljára szolgáló építmény. A műtárgynak nem minősülő kerti építmények alapterülete a 20m²-t nem haladhatja meg.
8. *kézműipari építmény:* olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma

legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

9. *Ligetes növényállomány*: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa kerül ültetésre.
10. *Melléképület*: Az alábbi, a telek és a telken álló főépület, fő rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények.
 - a) járműtároló
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
 - d) kazánház,
 - e) műterem,
 - f) kézműipari építmény.
11. *Nagy létszámú állattartó építmény*: az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. függelékében meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
12. *Pavilon*: olyan legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű könnyűszerkezetes építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában és az épületmagassága a 3,0 métert nem haladja meg.
13. *Saroktelek*: olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.
14. *Telekmélység*: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
15. *Terepszint alatti beépítettség mértéke*: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
16. *Többszintű növényállomány*: a kijelölt terület minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
17. *Vendéglátás*: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
18. *Védőfásítás, védő-zöldfelület*: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
19. *Zavaró hatású tevékenység*: Lakó- vagy vegyes területek építési övezeteiben folytatott olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre vagy vegyes területekre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

4. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,
 - b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
 - c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
 - d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
 - e) alkalmi vásárok építményei,
 - f) árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembevételével,
 - g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, amennyiben annak kialakítása során az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
 - i) park és játszótér építményei.
- (2) Pavilon jellegű építmény a település belterületén köz- és zöldterületeken csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, az övezeti szabályozás szerint, határozott időtartamra, amennyiben annak kialakítása során:
- a) az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó, továbbá a munkahelyek munkavédelmi követelményeit szabályozó jogszabály¹ előírásai teljesülnek,
 - b) az építmény közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvízelvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

¹ a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, „várostűrő” növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak legalább 4 parkolóállásokként fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

III. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

5. Telekalakítás

6. § (1) A Szabályozási terveken tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (2) A Szabályozási terveken javasolt telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
- (3) A közigazgatási területén jogszabályban meghatározott nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (4) Építési telek szabályos, téglalap alaprajzú, de nem fekvőtelek lehet. Az építési telek határa többszörösen tört, kivéve a szabályozási vonallal érintett vagy saroktelkeket, nem lehet.
- (5) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (6) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek legfeljebb a vonatkozó építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszerese lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.

IV. Fejezet

A TÁJ-, A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME, VALAMINT A KLÍMÁVÁLTOZÁS HATÁSAINAK ELKERÜLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. A levegő védelme

7. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt sport-, illetve rekreációs célú területet, zöldterületet, közzjóléti erdőterületet, valamint Natura 2000 területet.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.
- (3) Pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja lakóterület, vegyes terület, különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt sport-,

illetve rekreációs célú terület, valamint Natura 2000 terület rendeltetésszerű használatát.

- (4) A Natura 2000 területek területei és az ökológiai hálózat magterületei levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiaiban érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiaiban érzékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

7. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

8. § A Vt., Gksz..., KMü.... jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

8. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme

9. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását, ne akadályozzák, a víznyelők-, a barlangok felszíni védőövezetének állapotát ne veszélyeztessék, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsonnába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsonnába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (4) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ill. építmény nem helyezhető el.
- (5) A vízfolyások
- a) 9.§. (1) bekezdés szerinti területeken haladó szakaszai mentén a telkeken a partvonalától számított 50-50 m széles területsávban,
- b) az a) bekezdésbe nem tartozó szakaszai mentén a telkeken a partvonalától számított 25-25 m széles területsávban új épület nem helyezhető el.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti területsávokon belül elhelyezkedő, meglévő épületek sem horizontális, sem vertikális irányban nem bővíthetők, kizárólag állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
- (7) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

9. A környezeti zaj elleni védelem

10. § (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott területfelhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

- (2)Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen
- a) kórtermek és betegszobák,
 - b) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,
 - c) foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
 - d) lakószobák lakóépületekben,
 - e) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
 - f) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
 - g) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
 - h) éttermek, eszpresszók,
 - i) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei,
 - j) várótermek
- kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

10. Hulladékok kezelése

11. § (1) Lakó- és vegyesterületen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék —különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék—.
- (2)Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (3) A közigazgatási területen más településről érkező hulladék lerakással történő ártalmatlanítása és a hulladékok talajban történő hasznosítása tilos.

V. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

12. § (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igényt feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - b) épület tűszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.
- (2)Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

VI. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

13. § (1) A **közúthálózat** elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területek mentén az út tengelyétől számítva az alábbi szélességű védőtávolságokat kell biztosítani:

- a) az emelt sebességű I. rendű főút nyomvonala mentén 100-100m,
- b) az országos mellékutak nyomvonala mentén 50-50 m.

A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

14. § (1) **Szennyvízátemelő** műtárgy szaghatásvédelmi övezete:

- a) Elkészült hatásvizsgálat hiányában
 - aa) védelem nélkül 150 m
 - ab) búzzárral ellátva 20 m
- b) hatásvizsgálat alapján megállapított méret.

(2) Szennyvízátemelő műtárgy (1) a) pont szerinti potenciális hatásterületén búzhatás előfordulhat, potenciális hatásterületen belül lakó, üdülő, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási rendeltetésű épület ennek figyelembevételével helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag ennek figyelembevételével termelhető,

(3) Szennyvízátemelő műtárgy (1) b) pont szerinti hatásvizsgálat alapján megállapított védőtávolságán belül kizárólag olyan rendeltetésű épület, egyéb építmény helyezhető el, amelyet a környezeti hatásvizsgálat vagy szakhatósági engedély megenged.

15. § Az SZT-1, SZT-2 jelű szabályozási terveken feltüntetett, a közigazgatási területet érintő **vízbázisok** belső- és külső védőterületein, valamint az „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőidomokkal érintett területeken érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.

VII. Fejezet

KÖZMŰ ELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

11. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

16. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

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

(3) Új közforgalmi út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(4) Új magánút építése, meglévő magánút rekonstrukciója esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)

- a) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - b) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - c) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.
- (7) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.

12. Közművesítés mértékének az előírása

17. § Új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás, amennyiben a közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll,
 - ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzöten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény

esetén a terület közművesítetlen maradhat.

13. Vízellátás

18. § (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcatornahálózat kiépítésével, illetve az beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna, illetve beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzembe helyezését követően lehet.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő rendeltetés megváltozása csak akkor lehetséges, ha az illetékes hatóságok által elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás biztosítható.
- (3) Közterületen, új vízhalózat építésénél, rekonstrukciójánál
- DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
 - az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható
- a közhálózat által biztosítható tűzvízigény feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges,
 - az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

14. Szennyvízelvezetés

19. § (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A településen a szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi szállítóképességét és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíthatni.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállítóképességét (kb 5-7 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

- cd) ha a tisztítóberendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesíti, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) Beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (7) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.
- (8) A szennyvízátemelő műtárgy szaghatásvédelmi övezete:
- védelem nélkül nagyjából 150 m
 - búzzárral ellátva nagyjából 20 m
 - hatásvizsgálat alapján megállapított méretű
- A hatásterület belül új területhasznosításra területet igénybevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.
- (9) A szennyvíztisztító telep előzetes szaghatásvédelmi övezete 300 m, aminek a mérete a későbbiekben hatásvizsgálat alapján pontosítható. A hatásterületen belül új területhasznosításra területet igénybevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

15. Felszíni vízrendezés

20. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak ágazati engedéllyel változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
 - a) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Földgázellátás

21. § Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

17. Villamosenergia ellátás

22. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
 - a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.
 - (3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

18. Vezetékes elektronikus hírközlés

23. § Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

19. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

24. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatának és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a Településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet rögzíti.

20. Megújuló energiatermelő létesítmények

25. § Közcélú energiatermelést szolgáló, megújuló energiahordozót hasznosító erőmű csak az arra kijelölt és az azt megengedő övezetben létesíthető.

VIII. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. Építés általános feltételei

26. § (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, az egyes telekrészek építési övezetbe, övezetbe eső területének megfelelően.
- (2) Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,2-0,60 méter, ennek hiányában az átlagos terepszinttől mért 0,20-0,80 méter között legyen. A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez kell igazodni, figyelemmel a domborzati viszonyokra jelen rendelet és a terepalakításra vonatkozó előírásaira.
- (3) Építési övezetek telkén az építési övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb számú, jogszerűen épített meglévő épület megmaradhat, de nem bővíthető.
- (4) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény földhivatali nyilvántartásba vételét követően építhető.
- (5) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;
 - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
 - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 1 db létesíthető
 - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m² lehet
 - cc) pergola legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.
- (6) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 3,5 m, magastető kialakítás esetén a terepcsatlakozáshoz viszonyított gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (7) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

- (8) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (9) Az település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (10) Belterületi ingatlanokon lakófunkcióval és melléképület funkcióval faház, gerendaház, konténerház és konténer, valamint mobil jellegű építmény még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (11) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (12) A Szabályozási terveken a „**telek be nem építhető része**” jellel jelölt telekrészén épület, gépjárműparkolóhely nem helyezhető el, a telekrész zöldfelületként alakítandó ki.

22. Beépítési mód, építési hely

27. § (1) A Szabályozási terveken szereplő építési övezeti, övezeti jelekben a „K” jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti.
- (2) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.
 - (3) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár.
 - (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében legalább 5,0 m lehet.
 - (5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m lehet.
28. § (1) Épületek elhelyezése:
- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldal- és hátsókert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni.
 - b) újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben —amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik— az előkerti építési határvonal a telekhatártól számítva:
 - ba) lakóövezetek esetében: 5 m;
 - bb) gazdasági övezetek, mezőgazdasági üzemi különleges terület övezetek esetében: 10 m;
 - bc) egyéb övezet esetében: 5 m.
- (2) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős melléképület építhető.
 - (3) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

23. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

29. § (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen valósult meg jelen rendelet hatályba lépése előtt valósult meg, kialakultnak kell tekinteni.

- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek beépítési magassága nem növelhető.
- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult beépítési magasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az beépítési magasság nem növelhető. Új épület építéskor az övezeti előírásoknak megfelelő beépítési magasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (4) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia.
- (5) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg:
 - a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát
 - b) sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát Utcaszakaszként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.
- (6) Az építési helyen kívül eső jogszerűen épült épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb építési övezeti előírások figyelembevételével.

24. Tereprendezés, támfal, kerítés

30. § (1) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
- (2) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
 - (3) Egy tagban 1,0 m-nél magasabb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
 - (4) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
 - a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
 - (5) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
 - (6) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.

25. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

31. § (1) Az építési telkek közúti vagy magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:
- a) az építési övezetek telkein —gazdasági területeket és a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével— a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi telekhatáron telkenként vagy 30 méter

- telekhosszonként egy darab, legfeljebb 4,00 méter szélességű kapubehajtó létesíthető. Gazdasági övezetek telkein egy behajtó lehet legfeljebb 6,00 méter szélességű,
- b) a kapubehajtók számának meghatározásánál saroktelek esetén csak az egyik oldali telekhatár hossza vehető figyelembe, azonban a behajtó bármelyik telekhatáron elhelyezhető,
 - c) gazdasági övezet telkein rendszeres teherforgalom esetén a személygépkocsik és a tehergépkocsik forgalma számára külön-külön kapubehajtó létesíthető.
- (2) Közforgalmat is lebonyolító út menti ingatlanok, építmények megközelítését biztosító útcsatlakozás egyedi méretezés alapján létesíthető.
- (3) Amennyiben az építési telek több közterülettel is határos, a gépjárművel való kiszolgálást —az üzemanyagtöltő állomások kivételével— az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

26. Gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások

32. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (2) A beépítésre szánt területeken új lakóépületek esetében lakóegységenként 1 parkolóhelyet az ingatlan telkén kell biztosítani.
- (3) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

27. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) nagytestű haszonállat istállója, kedvtelésből tartott ló istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
 - b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - c) trágya- és trágyalé-tároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) lakó építési övezetek telkein, ahol az építési övezetre vonatkozó előírások megengedik, haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec oldalhatáron álló beépítés esetén a telek azon oldalán helyezhető el, ahol a lakóépület áll, szabadonálló beépítés esetén a lakóépület takarásában.
- (3) Haszonállatot tartására szolgáló létesítmény padozata kizárólag hézagmentes, szilárd burkolatú lehet. Nagytestű haszonállat és nagytestű kedvtelésből tartott állat trágyalé-gyűjtője kizárólag fedett és szivárgásmentes kialakítású lehet.

II. RÉSZ**RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK****IX. Fejezet****BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****28. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai**

34. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 8 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterületen az alábbiakban felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetőek el:
- lakó,
 - mező- és erdőgazdasági,
 - kereskedelmi, szolgáltató, —kivéve a környezeti zajt, légszennyezést, bűzt okozó tevékenységek számára szolgáló épületeket—
 - szállás jellegű,
 - iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport.
- (3) Falusias lakóterületen nem helyezhetőek el:
- üzemanyagtöltő
 - gazdasági rendeltetésű épület,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (4) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb egy fő- és egy melléképület helyezhető két épület helyezhető el, összesen három rendeltetési egységgel. Amennyiben a főépület lakóépület, az esetben az két lakórendeltetést is tartalmazhat.
- (5) Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén saroktelken lakóépület szabadonálló módon is elhelyezhető.

29. Falusias lakóterület (Lf) részletes előírásai

35. § (1) Az **Lf/1** jelű építési övezetbe a jellemzően már kialakult falusias lakóterületek tartoznak. Az Lf/1 jelű építési övezet részletes előírásai:
- Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
 - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
 - Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
 - Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
 - A telken belül
 - az előkert legkisebb mérete: kialakult állapothoz igazodó, de legalább 5,0 m
 - a hátsókert legkisebb mérete: 6 m
- (2) Az **Lf/2** jelű építési övezet részletes előírásai:
- Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m²

- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 18 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- gb) a hátsóker legkisebb mérete. 6 m
- (3) Az **Lf/3** jelű építési övezet részletes előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- gb) a hátsóker legkisebb mérete. 6 m
- (4) Az **Lf/4** jelű építési övezet részletes előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2000 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- gb) a hátsóker legkisebb mérete. 6 m

30. Településközpont vegyes terület (Vt) általános előírásai

36. § (1) A településközpont vegyes terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

- (2) A településközpont területen az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a) lakó,
 - b) igazgatási,
 - c) iroda,
 - d) kereskedelmi,
 - e) szolgáltató,
 - f) szállás,
 - g) hitéleti,
 - h) nevelési, oktatási,

- i) egészségügyi, szociális,
 - j) kulturális,
 - k) közösségi szórakoztató.
 - l) sport.
- (3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő,
 - b) gazdasági rendeltetésű épület,
 - c) állattartó építmény
 - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

31. Településközpont vegyes terület (Vt) részletes előírásai

37. § (1) Az **Vt/1** jelű építési övezet részletes előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
 - d) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
 - e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
 - f) A telken belül
 - fa) az előkert legkisebb mérete: kialakult állapothoz igazodó
- (2) A **Vt/2** jelű építési övezet előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - d) Legkisebb zöldfelületi arány: 20%
 - e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
 - f) A telken belül
 - fa) az előkert legkisebb mérete: 5 m

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) általános előírásai

38. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhat:
- a) gazdasági,
 - b) termelő vagy raktározási,
 - c) kereskedelmi és
 - d) az a)–c) rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést.
- (3) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken nem helyezhető el:
- a) önálló lakóépület, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) részletes előírásai

39. § (1) A **Gksz/1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2.500 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- f) A telken belül
 - fa) az előkert legkisebb mérete: 10 m
 - fb) a hátsókert legkisebb mérete: 10 m

34. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai

40. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) mezőgazdasági üzemi területek: **K-Mü**,
- b) rekreációs terület **K-Rek**
- c) közműterület **K-KM**

35. Mezőgazdasági üzemi területre (KMü) vonatkozó előírások

41. § (1) A mezőgazdasági üzemi terület jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.

(2) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:

- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - b) állattartó épületek,
 - c) terménytárolók,
 - d) szerszám- és géptárolók,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,
 - g) mezőgazdasági gépjavító,
 - h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
 - i) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - j) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - k) komposztáló telepek építményei,
 - l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,
- helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.

(3) A **K-Mü/1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 9.000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló

- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- f) A telken belül
- ha) az előkert legkisebb mérete: 10m
- hb) a hátsókert legkisebb mérete: 10 m
- hc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m
- (4) A **K-Mü/2** jelű építési övezet előírásai:
- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 30.000 m² (3ha)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: 10m
- gb) a hátsókert legkisebb mérete: 10 m
- gc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m
- (5) A K-Mü/1 és KMü/2 jelű építési övezetekben legfeljebb egy lakórendeltetést helyezhető el, a lakórendeltetés bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.
- (6) A K-Mü jelű építési övezetekben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.
- (7) A K-Mü jelű építési övezetek telkein a telekhatár mentén legalább 3 m szélességben védőfásítás telepítendő.

36. A rekreációs területekre (K-Rek) vonatkozó előírások

42. § (1) A Szabályozási terven **K-Rek** jellel jelölt rekreációs terület építési övezetekben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) idegenforgalmi,
- b) szállás
- c) vendéglátás
- d) pihenés,
- e) testedzés, sportolás,
- f) lovassport és lovasturizmus,
- g) játék,
- h) ismeretterjesztést,
- i) a terület fenntartását szolgáló
- (2) A **K-Rek/1** jelű övezet előírásai:
- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 5 000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 55%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- f) A telken belül

- | | |
|-----------------------------------|------|
| fa) az előkert legkisebb mérete: | 10m |
| fb) a hátsókert legkisebb mérete. | 10 m |
| fc) oldalkert legkisebb mérete: | 10 m |
- (3) A **K-Rek/2** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|-----------------------|
| a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: | 10 000 m ² |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 % |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány: | 80% |
| e) Legnagyobb épületmagasság: | 5,5 m |
| f) A telken belül | |
- | | |
|-----------------------------------|------|
| fa) az előkert legkisebb mérete: | 10m |
| fb) a hátsókert legkisebb mérete. | 10 m |
| fc) oldalkert legkisebb mérete: | 10 m |
- (4) Az **K-Rek/3** jelű építési övezet részletes előírásai:
- | | |
|--|---------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 5000 m ² |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 40 % |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
| e) Legnagyobb épületmagasság: | 6,0 m |
| f) A telken belül | |
- | | |
|-----------------------------------|------|
| fa) az előkert legkisebb mérete: | 5 m |
| fb) a hátsókert legkisebb mérete. | 10 m |
| fc) oldalkert legkisebb mérete: | 10 m |
- (5) A K-Rek/1, K-Rek/2 és K-Rek/3 jelű építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.

37. Közmű területekre (K-KM) vonatkozó előírások

43. § (1) **K-KM** jelű építési övezetekbe a közművek területigényes, beépítésre szánt építési övezetei tartoznak.
- (2) K-KM/1 jelű építési övezetbe a szennyvíztisztító építményei helyezhetők el.
- (3) **K-KM/1** jelű építési övezet előírásai
- | | |
|--|--------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | kialakult |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 40 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5,5 m |
| g) A telken belül új épület | |
- ga) közterület felőli telekhatártól 5m távolságon túl helyezhető el.

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

38. Közlekedési területekre vonatkozó előírások

44. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési terület övezetei az alábbiak:
- a) a Szabályozási terven eltérő színezéssel jelöltek a közlekedési célú emelt sebességű főút, gyűjtőút és egyéb út, valamint a magánút területek,
- (3) A közúti közlekedési területen elhelyezhető építmények a következő rendeltetéseket tartalmazhatnak
- a) a közlekedést kiszolgáló,
 - b) közbiztonságot szolgáló-
- (4) A közúti közlekedési területen nem helyezhető el a következő rendeltetés:
- a) a területet igénybevevők ellátását szolgáló szállás,
 - b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó.
- (5) A közúti közlekedési területeknek és a közforgalom elől el nem zárt magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (6) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (7) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (8) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (9) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (10) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
- (11) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (12) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (13) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,

- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(14) A települési úthálózat elemei:

- a) országos mellékutak: meglévő, megmaradó összekötő utak és bekötő utak:
 - aa) 8213 j. Várpalota—Szapár összekötő út (útkategória: K.V.B., B.IV.b.C):
 - ab) 82108. j. Tés bekötő út (útkategória: K.VI.B., B.IV.c.C)
- b) helyi úthálózat: főúthálózat, meglévő, megmaradó, II. rendű belterületi főút (útkategória: B.IV.b.C):
 - ba) Petőfi Sándor utca, Táncsics Mihály utca, Bakony utca (82108. j. út átkelési szakasza)
 - bb) 8213. j. út átkelési szakasza Csőszpusztán
- c) helyi úthálózat: mellékúthálózat: Belterületi kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.D.)

39. Zöldterületekre (Z) vonatkozó általános előírások

45. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

(2) A közigazgatási területen található zöldterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) közparkok övezetei: **Zkp**,
- b) közkertek övezetei: **Zkk**.

(3) A közpark területén, **Zkp** jelű övezetekben elhelyezhetőek:

- a) pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
- b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
- c) kerti építmények,
- d) tavak,
- e) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
- f) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
- g) szabadtéri színpad,
- h) műtárgyak
- i) illemhelyek,

(4) A közkert területén, **Zkk** jelű övezetekben elhelyezhetőek:

- a) sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszókert,
- b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
- c) kerti építmények,
- d) műtárgyak

(5) Zöldterület övezeteiben (Zkp jelű közpark és Zkk jelű közkert övezetek) nem helyezhető el:

- a) terepszint feletti és terepszint alatti parkoló,

- b) terepszint feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések —közvilágítás kivételével.

40. Közparkokra (Zkp) vonatkozó részletes előírások

46. § (1) A **Zkp/1** jelű övezet előírásai:

- | | |
|---|--------------------------------|
| a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: | 15 000 m ² (1,5 ha) |
| b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: | 100 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 2 % |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: | 0 % |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m |
| g) Legkisebb zöldfelületi arány: | 85% |

41. Közkertekre (ZKK) vonatkozó részletes előírások

47. § (1) **Zkk/1** jelű közkert övezetekben épület nem helyezhető el.

(2) Zkk/1 övezet telkein a biztosítandó legkisebb zöldfelület aránya 90%.

42. Erdőterületekre (E) általános előírásai

48. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- | | |
|------------------------------------|-------|
| a) védelmi erdőterület övezetei | Ev, |
| b) honvédelmi erdőterület övezetei | Ehon, |
| c) közjóléti erdőterület övezetei | Ek |

(2) Erdőterület övezeteiben meglévő épületek felújíthatók, nem bővíthetők, bontást követően újra nem építhetők.

(3) Erdőterület övezeteiben az építmények elhelyezése és tevékenységek folytatása nem változtathatja meg, nem veszélyeztetheti a barlangokat, a víznyelők, a földtani alapszelvény és egyéb természeti képződményeket.

(4) Vízbázis védőterületein, hidrogeológiai védőidomainak területén elhelyezkedő erdőterületeken kizárólag a vonatkozó jogszabályokkal összhangban levő tevékenységek folytathatók.

43. Védelmi erdőterületek (Ev) előírásai

49. § (1) Védelmi erdőterület övezeteiben új épület —kilátó kivételével— nem helyezhető el. Kilátó alapterülete legfeljebb 30 m² lehet.

(2) Védelmi erdőterület övezeteiben építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az **Ev/1** jelű védelmi erdőterület övezetben —Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületén elhelyezkedő erdőterületeken— építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

(4) Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezeten belül a szabályozási terven „barlang felszíni védőövezete” jellel lehatárolt területen tevékenységek a vonatkozó jogszabály szerint, a barlangok védelmi követelményeivel összhangban folytathatók.

(5) Védelmi erdőterület övezeteiben kizárólag vadvédelmi kerítés építhető indokolt esetben.

44. Honvédelmi erdőterületek (Ehon) előírásai

50. § **Ehon/1** jelű honvédelmi erdőterület övezetében honvédelmi és katonai rendeltetésű, valamint az erdőgazdálkodási rendeltetésű nem épület jellegű építmények, létesítmények helyezhetők el.

45. Közjóléti erdőterületek (Ek) előírásai

51. § (1) **Ek/1** jelű közjóléti erdőterület övezetében épületek —kivéve kilátó— nem helyezhetők el. Kilátó alapterülete legfeljebb 30 m² lehet.
- (2) **Ek/1** jelű közjóléti erdőterület övezetében a következő nem épületjellegű építmények helyezhetők el:
- testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya,
 - szabadtéri sportpályák,
 - az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények,
 - erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei.

46. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- általános mezőgazdasági területek: **Má**
 - tájpgazdálkodási mezőgazdasági területek: **Mt.**
- (2) Mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben meglévő épületek felújíthatók, nem bővíthetők, bontást követően újra nem építhetők.

47. Általános mezőgazdasági területek (Má) részletes előírásai

53. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető:
- a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
 - a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.
- (2) Az **Má/1** jelű övezet előírásai:
- Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
 - Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %
 - Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
 - A telken belül épület
 - a közterülettel határos telekhatártól: 10 m-en
 - a hátsókerti telek határtól: 10 m-en
 - az oldalkert telekhatártól: 10 m-en túli távolságban helyezhető el.
- (4) Egy telken több épület is elhelyezhető, de egy telken legfeljebb 1 lakóépület, és legfeljebb 1 lakórendeltetési egység helyezhető.
- (5) Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb az övezetben megengedett beépítettség fele, de legfeljebb 300m² lehet.

48. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt) részletes előírásai

54. § (1) A tájgazdálkodási mezőgazdaságiterületbe a táji-, természetvédelmi- vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben a hagyományos tájgazdálkodás jellegének megőrzése érdekében épületek nem helyezhetők el.
- (3) Tájgazdálkodási mezőgazdaságiterület övezeteiben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat, barlangokat, víznyelőket és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (4) Vízbázis védőterületein, hidrológiai védőidomok területén elhelyezkedő tájgazdálkodási mezőgazdasági területeken kizárólag a vonatkozó jogszabályokkal összhangban levő tevékenységek folytathatók.

49. Természetközeli terület (Tk) előírásai

55. § (1) **TK/1** jelű természetközeli terület övezetbe azon mocsaras, vízmosásos területek tartoznak, amelyeken ex lege víznyelők vagy víznyelők és egyben barlangok felszíni bejáratai helyezkednek el.
- (2) **TK/1** jelű övezeteiben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és víznyelők barlangok, valamint egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot, a víznyelőket, barlangok felszíni bejáratait megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) Tk/1 jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

50. Vízgazdálkodási terület előírásai

56. § (1) Vízgazdálkodási területbe az állóvizek, vízfolyások, az árkok medre és partja, valamint a természetközeli területbe nem sorolt víznyelők területei tartoznak.
- (2) Az állóvizek, vízfolyások mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyeperület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyeperületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolható, legfeljebb a gyeperületek ligetes fásítása lehetséges.
- (4) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, vízjogi engedély alapján lehet.
- (5) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület funkciójának módosítása minden esetben csak vízügyi ágazat hozzájárulásával és akkor valósítható meg:
- ha vízgyűjtő területére kiterjesztett vizsgálattal a vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt,
 - ha a funkcióváltás során az új területhasznosítású területen belül is a vízszállítás számára szükséges hely a vízszállító képesség csökkenése nélkül biztosítható,
 - ha a funkcióváltás után a vízszállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételei biztosíthatók.

51. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

57. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (3) A beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
- | | |
|--|---------------|
| a) temető területe: | Kb-T |
| b) nagykiterjedésű sportolási célú területek: | Kb-Sp |
| c) rekreációs célú terület | Kb-Rek |
| d) fásított köztér | Kb-Kt |
| e) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területek | Kb-Hon |
| f) közműterület | Kb-KM |

52. A temető területekre (Kb-T) vonatkozó előírások

58. § A Szabályozási terven **Kb-T** jellel jelölt temető terület övezetekben ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) A **Kb-T/1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|--------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | kialakult |
| b) Beépítési mód: | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 5% |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány: | 70% |
| e) Legnagyobb épületmagasság: | 5,0 m |
- (3) Temető terület övezeteinek területén a kerítés 1,6-2,0 m közötti magasságú lehet. A kerítés belső oldalán védőfásítást kell telepíteni.

53. Nagyterjedésű sportolási célú területekre (Kb-Sp) vonatkozó előírások

59. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Sp** jellel jelölt sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
- (2) Sportterület építési övezetekben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- sportépítmények: sportpályák, sportcsarnok, uszoda
 - sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
 - pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
 - a terület fenntartásához szükséges épület,
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
- (3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe: | 10 000 m ² (1 ha) |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 50 m |
| c) Beépítési mód: | szabadonálló |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 % |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány: | 70% |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 7,5 m |
| g) A telken belül épület | |
| ga) közterület felőli telekhatártól 10m távolságon túl helyezhető el. | |

54. Rekreációs területekre (Kb-Rek) vonatkozó előírások

60. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Rek** jellel jelölt rekreációs terület övezetekben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) idegenforgalmi,
- b) szállás,
- c) vendéglátás
- d) pihenés,
- e) testedzés, sportolás,
- f) lovassport és lovasturizmus,
- g) játék,
- h) ismeretterjesztést,
- i) a terület fenntartását szolgáló

(6) A **Kb-Rek/1** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 1 000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- f) A telken belül

fa) közterület felőli telekhatártól 5m távolságon túl helyezhető el

55. Fásított közterekre (Kb-Kt) vonatkozó előírások

61. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Kt** jellel jelölt fásított köztér övezetében az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el.

- a) közlekedés építményei, sétaút, kerékpárút,
- b) köztárgy,
- c) pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- d) ismeretterjesztést szolgáló építmény,

(2) A **Kb-Kt/1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

56. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területekre (Kb-Hon) vonatkozó előírások

62. § (1) Beépítésre nem szánt **Kb-Hon** jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület övezeteiben a fegyveres szervek tevékenységére, elhelyezésére szolgáló épületek, egyéb építmények, illetve az erdőgazdálkodás érdekeit szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) **Kb-Hon/1** jelű övezetbe a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területek közlekedési területei tartoznak.

57. Közmű területekre (Kb-KM) vonatkozó előírások

63. § (1) **Kb-KM** jelű övezetekbe a közművek területigényes, beépítésre nem szánt övezetei tartoznak.

(2) **Kb-KM/1** jelű övezet előírásai

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 200 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló

- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- f) A telken belül épület

fa) közterület felőli telekhatártól 10m távolságon túl helyezhető el.

XI. RÉSZ

2. Záró rendelkezések

64. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 30 napon lép hatályba.

- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti Tés Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2004. (X.7.) önkormányzati rendelet.

Tés, 2022.....

Polgármester

Jegyző

1. melléklet a/2022. (...) önkormányzati rendelethez

SZT-1 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV I. TÉS BELTERÜLET

2. melléklet a/2022. (...) önkormányzati rendelethez

SZT-2 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV II. CSŐSZPUSZTA

3. melléklet a/2022. (...) önkormányzati rendelethez

SZT-3 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV III. KÜLTERÜLET