

K i v o n a t

Készült: Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. november 25. napján megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2014. (XI.25.) rendelete a helyi építési szabályzatról

Martonvásár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével, a következőket rendeli el:

Első Rész Általános Előírások

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS Előírások

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Martonvásár város közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. sz. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1A, SZT-1B, SZT-2, SZT-3 jelű tervlapok)
 2. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
- (3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. sz. függelék: Művi értékvédelem
 2. sz. függelék: Régészeti területek
 3. sz. függelék: Természetvédelem
 4. sz. függelék: Mintakeresztszelvények

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) Erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
 - b) Épületpótló műtárgy: életvitelszerű tartózkodásra alkalmas, épületnek nem minősülő műtárgy
 - c) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - d) Fedett hely: legalább 1 m² alapterületű, épületszerkezettel fedett terület, melynek egyik vízszintes irányú mérete legalább:
 - a 3 méter belmagasságnál alacsonyabban levő, fedést biztosító épületszerkezet esetén 0,6 m
 - egyéb esetben 1 m.
 - e) Kertépítészeti terv: jogosultsággal rendelkező kertépítész tervező által készítendő terv, amelynek munkarészei legalább:

- b) földmérő által készített geodéziai helyszínrajz
- c) tereprendezési terv – 1,0 m magasságot meghaladó tereprendezés esetén
- d) kertépítészeti terv, amelynek tartalma
 - a kertkialakítás koncepciója
 - megvédendő és új növényzet bemutatása
 - a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti építmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helye, javasolt anyaga
- e) favédelmi, fakivágási munkarész, amelynek tartalma
 - a kivágandó fák: fás szárú növények darabszáma, faja, fa esetében annak 1 m magasságban mért törzsátmérője
 - a kivágás oka
 - a pótlás módja
- f) műszaki leírás
- f) Kialakítható legkisebb telekszélesség: előkerti építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjában az oldalhatárra állított merőleges vonalában mért telekszélesség
- g) Kialakult telek: Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezésen kívül nem végezhető. Telekhatár rendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
- h) Kialakult beépítettség: A település már beépült részén „történelmileg” kialakult beépítettség, mely beállt képet mutat. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, annak alapterületével megegyező mértékig történhet.
- i) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- j) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény.
- k) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.
- l) Telek be nem építhető része: a telek azon része, mely nem építési hely, s ahol épület nem helyezhető el.
- m) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- n) Utcavonalas beépítés: Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

- 3.§** (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:
- a) szabályozási vonal;

- b) belterület határa, mely egyben övezethatár is;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) telek be nem építhető része;
 - e) a kötelező erejű megszüntető jel;
 - f) közműsáv.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) védőtávolságok;
 - b) műemlék;
 - c) műemléki környezet;
 - d) régészeti terület;
 - e) helyi védett épület, műtárgy;
 - f) Országos ökológiai hálózat magterület;
 - g) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
 - h) Természetvédelmi terület határa;
 - i) Tájképvédelmi terület;
 - j) elkerülő út számára fenntartott terület;
 - k) kerékpárút.
- (3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:
- a) közigazgatási határ;
 - b) helyi védelemre javasolt épületek;
 - c) parkoló;
 - d) javasolt megszüntetés;
 - e) javasolt telekhatár;
 - f) meglévő-megtartandó és tervezett fasor;
 - g) gyalogút;
 - h) híd, átkelő;
 - i) vasúti csomópont.
- (4) Sajátos jogintézmények:
- a) elővásárlási jog;
 - b) beültetési kötelezettség.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

- 4.§** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.
- (3) A belterületbe-vonás telekcsoportonként ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoport újraosztása.

II. FEJEZET

Közterület alakítására vonatkozó Előírások

- 5.§** Közterület alakítási terv készíthető a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

III. FEJEZET

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- 6.§** Az országos művi értékvédelem alá eső építményeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

6. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

- 7.§** A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

7. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

- 8.§** (1) A településen a Szabályozási terven jelölt épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
(2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.
(3) A védelemre tervezett építmények védelmének kimondását követően azokra a védett épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- 9.§** (1) Helyi egyedi védelem épületre, illetve műtárgyra terjedhet ki.
(2) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtér-beépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.
(3) Helyi védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtér-beépítésnél, bővítésnél
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
 - b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - ba) a homlokzat felületképzését;
 - bb) a homlokzat díszítő elemeit;
 - bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - bd) a tornácok kialakítását;
 - be) a lábazatot, a lábazati párkányt.
 - c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

- (4) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
- (5) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

IV. FEJEZET

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 10.§** (1) A település területén található természet közeli élőhelyek, tájképi értékek, védett területek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
 - c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők.
- 11.§** (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Védett területen
- a) tájba illő épület helyezhető el;
 - b) szélerőmű park, szélerőmű torony nem helyezhető el.
- (3) Védett területen 800 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.
- 12. §** Tájképvédelmi területen csak tájba illeszkedő épület helyezhető el, melynek tájba illeszkedése a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

V. FEJEZET

környezetvédelmi előírások

9. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 13.§** (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 25 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- b) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- c) Állattartó épület a felszíni vizek part életől számított 50 méteren belül nem létesíthető.

10. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 14.§** (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A település a felszín alatti vízminőség-védelmi előírások alapján az „érzékeny” kategóriába tartozik.
- (3) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a 24855/06 (ikt.sz.: 20329/2008.) ügyszámú kijelölő határozatban foglaltak figyelembe vételével, és a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

11. A LEVEGŐ VÉDELME

- 15.§** A település területén telken kívüli védelmet igénylő tevékenység csak a Szabályozási terven védőtávolsággal rendelkező területek esetén folytatható.

12. A TERMŐFÖLD VÉDELME

- 16.§** (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- (4) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

13. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

- 17.§** (1) Szelektív hulladékgyűjtő sziget a településen kijelölt pontokon helyezhető el, a műemléki környezet kivételével.
- (2) Hulladéklerakó telep a település közigazgatási területén nem létesíthető.

14. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

- 18.§** Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

VI. FEJEZET
Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások,
Katasztrófavédelem

15. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 19.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) szennyvízátemelő
 - d) természet közeli folyó és állóvizek
- (2) A szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 28.§ előírásai az irányadók.

VII. FEJEZET
A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos
jogintézmények

16. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 20. §** A település területén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.

17. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 21.§** A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

18. TELEKALAKÍTÁS

- 22.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek alakja egyszerű kontúrral rendelkezik, s alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) Új közforgalom elöl elzárt magánút - beépítésre szánt terület esetében - csak legalább 3 új építési telek feltárása esetén alakítható.
- (5) Új közforgalom elöl elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

VIII. FEJEZET **közműellátás és Hírközlés**

19. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

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

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (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 közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítését,
- b) a meglévő közművek szükséges felújítását,
- c) a csapadékvizek elvezetését,
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítését

meg kell oldani.

(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 fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

20. VÍZELLÁTÁS

24. § (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
- b) csak műanyag (esetleg GÖV) alapanyagú csővezetéket szabad alkalmazni,
- c) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,

- d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
 - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

21. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 25. §** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
 - (3) Szennyvíz bevezetés:
 - a) nyílt árokba,
 - b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
 - c) felhagyott kutakbaszigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- 26. §** (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
- a) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
 - b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ac) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ad) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

22. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENYVÍZELHELYEZÉS

- 27. §** (1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20 m, kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

23. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 28. §** (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)
- (2) Belvizes területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.
- 29. §** (1) A parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni.
- (2) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (3) A kocsibehajtó
- a szélessége ne legyen 3,5 m-nél nagyobb,
 - a szegély magassága legfeljebb 10 cm-es lehet,
 - közbenső telkenként legfeljebb 1, saroktelkenként legfeljebb 2 behajtó létesíthető.

24. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 30. §** (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.
- (3) Külterület 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 elhelyezhetők.
- Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 31. §** Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

26. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 32. §** (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein új elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt már beépített területein, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, de azok hálózati rekonstrukciója a 32. § (1) bekezdése alapján csak földalatti elhelyezéssel építhető, ott új elektronikus hírközlési hálózatokat, vagy meglévő rekonstrukcióját is csak földalatti hálózatfektetéssel szabad kivitelezni.
- (3) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt már beépített területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Külterület beépítésre nem szánt területein új elektronikus hírközlési hálózatokat a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

27. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 33. §** (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) bekezdés figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon azokhoz illeszkedő formai kialakításban, továbbá egyéb, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak országos vagy helyi védelem alatt álló területen történő telepítése tilos.
- (3) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (4) Beépítésre nem szánt és a (1) bekezdésben nem szereplő területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.
- (5) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

IX. FEJEZET

Építés általános szabályai

28. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 34.§** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővítése csak építési helyen belül lehetséges, amennyiben megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (3) Két építési övezetbe ill. övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső részének arányában.
- 35.§** (1) A település területén távközlési magas-építmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop
- a) belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres körzetben, kertes mezőgazdasági területen, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el,
- b) egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó.
- (2) A település területén 10 méternél magasabb antenna nem építhető.

29. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 36.§** (1) A település belterületén – különleges és gazdasági területek, valamint intézményi rendeltetés kivételével - 35-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Az épület bruttó alapterületének 30%-át – településközpont terület építési övezeteiben 50%-át - meg nem haladó mértékben, ami a tető vízszintes vetületén értendő, az (1) bekezdésben meghatározottnál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.
- (3) Zárt sorú beépítésű új épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögéhez igazodó - azzal megegyező, vagy a kettő közé eső hajlásszöggel - alakítható ki.
- (4) A település területén – gazdasági területek kivételével -
- a) műanyag hullámlemez;
- b) fém trapézlemez;
- c) bitumenes zsindely;
- tetőhéjalás nem alkalmazható.
- (5) Tetőhéjalás színe natúr égetett agyagszín, antracit szürke, réz, egyéb anyagok természetes színe lehet. Foltos cserépszín nem alkalmazható.
- (6) Lakó- és településközpont területek építési övezeteiben az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, homok- és agyagszín illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- Természetes anyaghasználat esetén a homlokzati felületeken csak fa-, natúr színű klinker-, bontott- és burkoló téglá, téglány formájúra vágott kőburkolat ill. ciklopfal alkalmazható.

- (7) A homlokzat felújításnak, homlokzatszínezésnek az érintett épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- 37.§** (1) Az 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.
- (2) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
- a) parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
 - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- (3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
- a) a telkek előkertjében,
 - b) a telkek udvarán,
 - c) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

30. TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 38.§** (1) Tereprendezés során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben – igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez - legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg.
- (2) Tereprendezés építési helyen kívül – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítése céljából lehetséges.
- (3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel
- de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtathatja meg.
- (4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsi tároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
- 39.§** (1) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán tömör kerítés – természetes anyagokból rakott vagy azzal burkolt kerítés kivételével - nem építhető. Zártsorú beépítés esetén falazott, az épület színével megegyező vakolt téglá-, vagy látszó téglafalú tömör kerítés és 100%-ban zárt kapuszárny is építhető.
- (2) Kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,70 m-t – K-bü, K-sp és K-t építési övezetek kivételével.
- (3) Sportpályák mellett elhelyezett labdafogó háló, labdafogó kerítés 6,0 m magasságig valamennyi építési övezetben illetve övezetben elhelyezhető.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen – különleges beépítésre nem szánt terület, kertes mezőgazdasági terület és birtokközpont kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

- (5) Gazdasági és védelmi erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

31. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 40.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Az előkertí építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell, legyen.
- (3) Saroktelek esetében az előkertí építési határvonalat, amely egyben építési vonal is - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (4) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége 5 m.
- (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkertí építési határvonal:
- a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
 - b) ipari övezetek esetében: 10m;
 - c) egyéb övezet esetében: 5 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 m, .
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell, legyen.
- (8) Az építési telkek hátsókertje minimum 6,0 m.
- (9) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

X. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

32. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 41.§** A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

a)	Kertvárosias lakóterület	(Lke)
b)	Falusias lakóterület	(Lf)
c)	Településközpont terület	(Vt)
d)	Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gkszt)
e)	Ipari terület	(Gip)
f)	Ipari terület – energiaszolgáltatási terület	(Gip-e)
g)	Különleges területek	
ga)	temető	(K-t)
gb)	sportterület	(K-sp)
gc)	mezőgazdasági üzem	(K-mű)
gd)	bűntetés-végrehajtási üzem	(K-bű)
ge)	kastély	(K-k)

33. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

- 42.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein elhelyezett épület főbejáratát fedett helyről kell nyitni.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepótló műtárgy nem helyezhető el.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) trágyatároló;
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - d) építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- a) állattól;
 - b) mosókonyha;
 - c) nyárikonyha;
 - d) zárt és nyitott gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 2 vagy több lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.
- (11) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lke1, Lke1*	O	800	16	30	5,0	50	30
4	Lke2	O	1000	14	30	5,0	50	30
5	Lke3	SZ	800	18	30	5,0	50	30
6	Lke4	SZ	3000	30	20	6,0	60	20
7	Lke5	Z	250	24	30	5,5	50	30

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadon álló beépítés

Z - zárt sorú beépítés

- (12) Lke1, Lke1* építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (13) Lke1, Lke1* építési övezetek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- (14) Lke1, Lke1* építési övezetek építési telkein épület csak a telekhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (15) Lke1 építési övezet építési telkein a telek be nem építhető részét - a Szabályozási terven jelöltek szerint - figyelembe kell venni.
- (16) Lke1 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (17) Lke1* építési övezet építési telkein legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- (18) Lke2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (19) Lke2 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (20) Lke2 építési övezetben kizárólag a 13 m minimális telekszélességet meghaladó építési telkek építhetők be.
- (21) Lke2 építési övezet építési telkein az előkert építési határvonal 5 m, az utcaszakasz kialakult építési vonalától függetlenül.
- (22) Lke2 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (23) Lke3 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (24) Lke3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (25) Lke3 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (26) Lke4 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (27) Lke4 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (28) Lke5 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (29) Lke5 építési övezet építési telkein a meglévő rendeltetési egységek száma nem növelhető.
- (30) Lke5 építési övezet építési telkein az épületegységek között kialakult épülethézag megtartása kötelező.
- (31) Lke5 építési övezet építési telkein állattartó épületen nem helyezhető el.
- (32) Lke5 építési övezet építési telkei kizárólag a meglévő rendeltetési egységek leválasztása céljából oszthatók meg.

34. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 43.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szállás jellegű;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein újonnan legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein elhelyezett épület főbejáratát fedett helyről kell nyitni.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) trágyatároló;
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - d) építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (11) Falusias lakóterület építési övezeteiben elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- a) állattól;
 - b) kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak;
 - c) mosókonyha;
 - d) nyárikonyha;
 - e) zárt és nyitott gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (12) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

- (13) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Lf1, Lf1*	O	800	16	30	5,0	50	30
4	Lf2	O	1200	18	25	5,0	60	25
5	Lf3	SZ	1200	24	30	5,0	60	30

O - oldalhatáron álló beépítés
SZ - szabadon álló beépítés

- (14) Lf1, Lf1* építési övezetek építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- (15) Lf1, Lf1* építési övezetek építési telkein épület csak a telekhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (16) Lf1 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- (17) Lf1* építési övezet építési telkein legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- (18) Lf2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti épület, és további egy melléképület helyezhető el.
- (19) Lf2 építési övezet építési telkein épület csak a telekhatártól legalább 1 m-re helyezhető el.
- (20) Lf2 építési övezet építési telkein legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű állattartó épület helyezhető el.
- (21) Lf3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (22) Lf3 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.

35. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 44.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületeptőló műtárgy nem helyezhető el.

- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állattól, állatkifutó;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:
- kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak;
 - mosókonyha;
 - nyárikonyha;
 - zárt és nyitott gépjármű- és egyéb tároló épület.
- (8) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Vt1	O	800	16	40	6,0	30	40
6	Vt2	SZ	2000	30	40	6,0	30	40
4	Vt3	SZ	1000	20	30	9,0	40	30
5	Vt4	SZ	5000	50	25	10,5	40	25
7	Vt5	Z	800	14	50	7,5	20	50
8	Vt6	Z	2000	30	60	7,5	25	60

K - kialakult állapot
O - oldalhatáron álló beépítés
SZ - szabadon álló beépítés
Z - zárt sorú beépítés

- (9) Vt1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 m lehet.
- (10) Vt1 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság – oromfalas épület esetén – az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.
- (11) Vt1 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (12) Vt2 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (13) Vt2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (14) Vt3 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (15) Vt4 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok építése esetén 3,0 méterrel túlléphető.
- (16) Vt4 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (17) Vt5 építési övezet építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik a (2) bekezdés szerinti, nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

- (18) Vt5 építési övezet építési telkein új épület kizárólag 35-45° közötti utcafronti tetőhajlásszöggel helyezhető el.
- (19) Vt5 építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület utcafronti párkánymagassága legalább 6,0 m, de legfeljebb 7,5 m lehet.
- (20) Vt5 építési övezet építési telkein 24,0 m-t meghaladó szélességű telek, vagy közfunkciót ellátó intézményi rendeltetésű épület esetén az utcavonalas beépítés nem kötelező.
- (21) Vt5 építési övezet építési telkein új épület építése esetén az új épület földszintjének utcafronttal határos épületrészében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

36. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 45.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) gazdasági épületen belül lakó;
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik. Amennyiben a területen a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem került kiépítésre, úgy az építési övezetek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is beépíthetők.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gksz1	SZ	1000	25	50	6,0	20	50
4	Gksz2, Gksz2*	SZ	3000	30	40	7,5	20	40
6	Gksz3	SZ	5000	50	30	7,5	30	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) Gksz2 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

- (7) Gks2* építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (8) Gks2* építési övezetben a Szabályozási terven jelölt építési telkeket beültetési kötelezettség terheli a Szabályozási terven jelölt mértékig, melyen belül többszintű növényzet telepítése kötelező.
- (9) Gks3 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

37. IPARI TERÜLET

- 46.§** (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari;
 - b) ipari;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) igazgatási, iroda;
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (6) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő építési övezeti, övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (7) Az ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip	SZ	5000	80	40	9,0	40	30

SZ - szabadon álló beépítés

- (8) Gip építési övezet II. ütembe sorolt építési telkei csak az I. ütembe sorolt terület legalább 70%-os kialakítását és beépítését követően építhetők be.

38. EGYÉB IPARI TERÜLET – ENERGIASZOLGÁLTATÁSI TERÜLET

- 47.§** (1) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület a Szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteiben elhelyezhető épület elhelyezhető:
- energiaszolgáltatási, üzemeltetési;
 - igazgatási, iroda;
 - gazdasági épületen belül lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Egyéb ipari terület – energiaszolgáltatási terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	Gip-e	SZ	5000	50	10	6,0	60	10

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) Gip-e építési övezetben létesítésre kerülő műtárgy legmagasabb pontja max. 9,0 m lehet.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

48.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- temető (K-t)
- sportterület (K-sp)
- mezőgazdasági üzem (K-mü)
- büntetés-végrehajtási üzem (K-bü)
- kastély (K-k)

- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

40. KÜLÖNLEGES TERÜLET – TEMETŐ

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

- Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

- (5) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-t	SZ	K	K	10	5,0	40	10

K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

- (6) K-t építési övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

41. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORTTERÜLET

- 50.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület sport és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-sp	SZ	3000	30	10	7,5	40	10

SZ - szabadonálló beépítés

- (5) K-sp építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (6) K-sp építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság sportcsarnok építése esetén 6,0 méterrel túlléphető.

42. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

- 51.§** (1) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást

szolgáló épületek illetve az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület – mezőgazdasági üzem terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) nagyüzemi állattartó és ehhez kapcsolódó;
 - b) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - c) egyéb mezőgazdasági;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – mezőgazdasági üzem terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület vagy lakás.
- (5) Különleges terület – mezőgazdasági üzem építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) A különleges terület – mezőgazdasági üzem építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-mű	SZ	10 000	80	40	6,0	40	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (7) K-mű építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

43. KÜLÖNLEGES TERÜLET – BÜNTETÉSVÉGREHAJTÁSI TERÜLET

- 52.§** (1) Különleges terület – büntetés-végrehajtási terület a Szabályozási terven K-bü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a büntetés-végrehajtás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület –büntetés-végrehajtási terület övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) büntetés-végrehajtáshoz kapcsolódó szállás;
 - b) büntetés-végrehajtáshoz kapcsolódó gazdasági;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – büntetés-végrehajtási terület építési övezeteinek építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

- (4) Különleges terület – büntetés-végrehajtási terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület vagy lakás.
- (5) Különleges terület – büntetés-végrehajtási terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) A különleges terület – büntetés-végrehajtási terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-bü	SZ	10 000	80	30	6,0	40	30

SZ - szabadonálló beépítés

- (8) K-bü építési övezet építési telkein a 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.

44. KÜLÖNLEGES TERÜLET – KASTÉLY

53.§ (1) Különleges terület – kastély terület a Szabályozási terven K-k jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kutatás-fejlesztés, oktatás és idegenforgalom építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges terület – kastély terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) idegenforgalmi;
- b) kutatás-fejlesztési;
- c) oktatási;
- d) közösségi szórakoztató, kulturális;
- e) igazgatási, iroda;
- f) szállás jellegű;

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges terület – kastély terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Különleges terület – kastély terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A különleges terület – kastély terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építményének legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%)
3	K-k	SZ	K	K	20	7,5	60	20

K - kialakult állapot

SZ - szabadonálló beépítés

- (6) K-k építési övezet építési telkein új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.
- (7) K-k építési övezet építési telkein új épület építése esetén a környezethez való illeszkedés látványtervvvel igazolandó.
- (8) K-k építési övezetben az építési telek zöldfelületeinek kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

XI. FEJEZET

Beépítésre Nem szánt területek

45. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

54.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Zöldterület (Közkert) (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Gazdasági (Eg)
 - bc) Közjóléti (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín (V)
 - db) Vízbázis (Vb)
 - dc) Horgászto céljára hasznosítható terület (Vh)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Turisztikai terület (Kb-tur)
 - eb) Kastély (Kb-k)
- f) Közlekedési terület
 - fa) Közúti (Köu)
 - fb) Kötőtpályás (Kök)

46. ZÖLDTERÜLET

- 55.§** (1) Zöldterület - közkert a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteinek telkein föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, és annak műtárgyai – közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
 - (3) Zkk1 övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
 - (4) Zkk1 övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

- (5) Zkk2 övezetben a megújuló energiaforrás műtárgyai közül a napelemes kiserőmű műtárgyai, s az ahhoz kapcsolódó épületek elhelyezhetők, egyéb épület nem helyezhető el.

47. ERDŐTERÜLET – VÉDELMI ERDŐ

- 56.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

48. ERDŐTERÜLET – GAZDASÁGI ERDŐ

- 57.§** (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.
- (3) Eg övezet telkein az építés feltételei:
- a beépíthető telek területe legalább 200.000 m² (20 ha),
 - a beépítés módja: szabadonálló,
 - a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5 %,
 - a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
 - közművesítség mértéke: legalább részleges.
- (4) Eg övezetben a részleges közművesítség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (5) Eg övezetben a részleges közművesítség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.

49. ERDŐTERÜLET – KÖZJÓLÉTI ERDŐ

- 58.§** (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt övezet, mely egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgál.
- (2) Ek övezetben elhelyezhető:
- erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó;
 - vendéglátó;
 - oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kutatási;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - hitéleti;
 - sportoláshoz kapcsolódó építmény.
- (3) Ek övezet telkein az épületek elhelyezésének feltételei:
- a beépíthető telek területe legalább 30.000 m² (3 ha),
 - a beépítés módja: szabadonálló,
 - a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %,
 - a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m.

- e) közművesítettség mértéke: legalább részleges, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történő bekötése mellett.

50. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 59.§** (1) A Szabályozási terven Má1, Má2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetők, szélérőmű azonban csak a központi belterület határától legalább 1000 méterre helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (4) Má1 övezetben elhelyezhető:
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
 - d) lakó építmény.
- (5) Má1 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

	A	B	C
1		Szántó	Szőlő, gyümölcs
2	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret	10 ha	2 ha
3	Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség	80 m	50 m
4	Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
5	Legnagyobb beépíthetőség	1,5% (max. 1500 m ²)	3% (max. 1000 m ²)
6	Legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m
7	Közművesítettség mértéke	részleges	részleges

- (6) Má1 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb 100 m² alapterületű lehet.
- (7) Má1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 m-rel túlléphető.
- (8) Má1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.

- (9) Má1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
- (10) Má1 övezetben a beépíthető telekméretet el nem érő telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.
- (11) Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 50 ha (500.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 5 ha (50.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15 %.
- (12) Má1 övezetben létesített birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (13) Má1 övezetben létesített birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takarófásítás létesítendő.
- (14) Má2 övezetben épület nem helyezhető el, a földrészleteken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor létesíthető.

51. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 60.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) kertészeti termelés építményei;
 - b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
 - (3) Mk övezet telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.
 - (4) Mk övezetben csak drótfonatos kerítés, vagy áttört léckerítés építhető. Tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető.
 - (5) Mk övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m²
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
 - c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 3% (max. 40 m²)
 - e) legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - (6) Mk övezet telkein lakóépület nem építhető.
 - (7) Ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű – a környezetet nem terhelő – megoldása esetén létesíthető.

52. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 61.§** (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V, Vb illetve Vh jellel jelölt övezet.
- (2) V övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
 - (3) Vb övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízmű-kutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

- (4) Vh övezetbe a település területén horgászto céljára hasznosítható vízfelület tartozik.
- (5) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel – a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (6) Vh övezet telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 4,5 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

62.§ Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) turisztikai, rekreációs terület (Kb-tur)
- b) kastély (Kb-k)

54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TURISZTIKAI, REKREÁCIÓS TERÜLET

63.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs területen elhelyezhető építmény:

- a) turisztikai;
- b) szállás jellegű;
- c) közösségi szórakoztató, kulturális;
- d) oktatási, egészségügyi;
- e) hitéleti
- f) lakó;
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteinek telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (7) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi

villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.

- (8) Kb-tur1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret | 10.000 m ² ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m; |
| c) a beépítés módja | szabadonálló; |
| d) a beépítettség mértéke | 5%; |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 7,5 m; |
| f) minimális zöldfelület arány | 70% |
- (9) Kb-tur2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret | 10.000 m ² ; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | 50 m; |
| c) a beépítés módja | szabadonálló; |
| d) a beépítettség mértéke | 2%; |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m; |
| f) minimális zöldfelület arány | 70% |

55. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KASTÉLY

64.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – kastély a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott övezet, mely a védett kastélypark területe.

- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély területen elhelyezhető építmény:
- a) idegenforgalmi;
 - b) kutatás-fejlesztés;
 - c) oktatási;
 - d) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Kb-k övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kb-k övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- | | |
|--|---------------|
| a) a kialakítható legkisebb telekméret | kialakult; |
| b) a kialakítható legkisebb telekszélesség | kialakult; |
| c) a beépítés módja | szabadonálló; |
| d) a beépítettség mértéke | kialakult; |
| e) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 6,0 m; |
| f) minimális zöldfelület arány | 80% |
- (5) Kb-k övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (6) Kb-k övezet telkein a 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.
- (7) Kb-k övezet telkein új épület a védett ősfák figyelembe vételével építhető.
- (8) Kb-k övezet telkein új épület építése esetén a környezethez való illeszkedés látványtervvel igazolandó.

56. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 65.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Kőu (közúti) és Kők (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság (külterület)
M7 autópálya	Autópálya	Meglévő (60-100 m)	100 m – 100 m
7.sz. főút	Országos főút	Meglévő	100 m – 100 m
6204 j. összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	50 m – 50 m
81108 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő	50 m – 50 m
7.sz. főút belterületi szakasza (Budai út, Fehérvári út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-
6204 j. összekötő út belterületi szakasza (Hunyadi út, Brunszvik út, Dózsa Gy. út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-
81108 j. bekötő út belterületi szakasza (Szent László út)	Települési gyűjtőút	Meglévő	-
Lakó és kiszolgáló utak		Meglévő	-
Tervezett lakó- és kiszolgáló utak		12 m	
MÁV 30a sz. Budapest - Martonvásár - Székesfehérvár vasútvonal	-	Meglévő (35-100 m)	50 m-50 m

- (4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

- (6) Településközpont terület építési övezeteiben intézményi rendeltetés esetén, az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a, nem lakó rendeltetés esetén a várakozóhelyek 70%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján. Vt6 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a biztosítható a közterületen, rendeltetéstől függetlenül.
- (7) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.
- (8) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 66.§** (1) E rendelet 2015. január 1. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
 - (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
 - a) Martonvásár város helyi építési szabályzatáról szóló 43/2004. (XII.22)
 - b) Martonvásár város helyi építési szabályzatáról szóló 43/2004. (XII.22) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 2/2010. (II.2.)
 - c) Martonvásár város helyi építési szabályzatáról szóló 43/2004. (XII.22) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2011. (XI.10.) önkormányzati rendelete.

dr. Szabó Tibor
Polgármester

dr. Szabó-Schmidt Katalin
Jegyző

Kihirdetve:
Martonvásár, 2014. november 26.

dr. Szabó-Schmidt Katalin
Jegyző

*1. MELLÉKLET A 21/2014. (XI. 26.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETHEZ*

SZABÁLYOZÁSI TERV

2. MELLÉKLET A 21/2014. (XI. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

2.1. Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	189/1	Fehérvári út 1.	Városüzemeltetés
2.	470	Szent László út 1.	Városüzemeltetés
3.	552/1	Széchenyi István u.	Közlekedési terület - parkoló kialakítása
4.	685	Deák F. u. 8.	Közlekedési terület kialakítása
5.	994, 1034	Budai út 40., Orgona u. 21.	Tömbbelső feltárás, út kialakítása
6.	1016, 1017, 1018	Rákóczi u. 17	Tömbbelső feltárás, út kialakítása
7.	1063	Budai út 2.	Városüzemeltetés
8.	1070/2, 1071, 1072	Emlékezés tere K-i oldal	Városközponti funkció erősítése
9.	1077/2-3, 1077/7-8,	Rákóczi u.	Településközpont kialakítása
10.	1240/2, 1240/3	Temetőtől északra	Városüzemeltetés
11.	1243, 1244, 1246	Orgona utca	Temetőbővítés
12.	1251	Ady E. u. 24.	Városüzemeltetés
13.	1298/3-7	Orgona u.	Szociális lakásépítés
14.	0152/1	Autópálya-csomópont északi oldala	Helyi gazdaság bővítése
15.	0172/2, 0212, 0216/4	Szőlőhegyi u. (külterület)	Közjóléti erdő kialakítása
16.	0180/5, 0181/3-4	Szent László-patak északi szakasza	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása
17.	0210	Orbánhegy utcától délre	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása

2.2. Beültetési kötelezettség

1721-1730 hrsz-ú ingatlanokon (Ady E. u.) - 20 m széles sávban (Gksz3 építési övezet)

Függelékek

1. függelék

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1.1. Országos védelem

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Martonvásár országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció	Műemlék törzsszáma	Műemléki környezet (hrsza)
1.	Dózsa Gy. út 103.	1070/1	Gyermekkert	10322	1069, 1072, 1074, 1075, 1076
2.	Emlékezés tere	1076	Róm. kat. templom	1718	ld. 4. pont (Brunsztvik-kastély)
3.	Brunsztvik út, Templomkert	1076	Nepomuki Szent János-szobor	1720	ld. 4. pont (Brunsztvik-kastély)
4.	Brunsztvik út 2.	174, 175, 176, 211, 274	Brunsztvik-Habsburg-Dreher-kastély (múzeum) és parkja	1719	177,178,179,180,181,196,197,218,220,1057,1058,1059,1060,1061,1062,1063,1064,1065,1066,1067/1,1067/2,1068,1069,1070/1,1070/2,1071,1072,1073,1074,1075,1076,1077/2,1077/4,1077/6,1077/7,1077/8,1078,1081,1082,1083/2,1084,1085,1086/1,1087/1,1088,1089,1091,1167/2,1170,1171,1174,1175/1,1176/1,1177,1180,1181,1183/1,1184/1,1185/4,1185/5
5.	Kolozsvári u.	1218	Magtár	11163	1183/3, 1184/2, 1185/2, 1185/3, 1186, 1187, 1217, 1220/1, 1220/3, 1220/4
6.	Szent László út	500	Mária Immaculata-szobor	1717	0251, 498/10, 498/11, 519/2, 520/2
7.	Szent László út 7.	473	Lakóház	10323	450/1, 451, 464, 472/6, 472/7, 473, 474, 673/3, 673/4,

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi egyedi védelem

Helyi védelem alatt álló építmények (8/2004. (IV.15.) Képviselő-testületi rendelet alapján)			
Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Temető -Orgona utca	1241	Dreher-kripta
2.	Temető -Orgona utca	1242	Brunsztvik-mauzóleum

0			
Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Budai út 3.	674	Lakóház
2.	Szent László út 16.	668	Lakóház
3.	Szent László út 31.	488	Lakóház
4.	Szent László út 33.	489	Lakóház
5.	Orbán-hegy	3112	Présház
6.	Orbán-hegy	3071	Présház
7.	Orbán-hegy	3013/1	Présház
8.	Orbán-hegy	3014/1	Présház

2. függelék

RÉGÉSZETI TERÜLETEK

Ssz.	Azonosító	Név	Hrsz
1.	21667	Gyermekotthon	1190,1240
2.	22024	Kismartonpuszta	038/6
3.	22025	Kismartonpuszta II.	017,023
4.	22027, 22028	Belterület, Orbánhegy II.	144/2, 145/2, 145/3 + 122-172; 0172/1-2; 0212; 1166-1216; 1220-1221
5.	22029	Petőfi utca	809/1, 809/2-817, 759-766
6.	22030	Vörösmarty utca 2-3.	501-520
7.	39123	Balatoni műút, Orbán-hegy I.	3050-3070; 3250-3270
8.	70071	Muránszki-féle vágóhíd és környéke	0246/8, 0246/10, 0246/11, 0246/12, 0246/13, 0251, 498/60, 498/61, 498/62, 0245
9.	70073	Orbán-hegy III., Szőlőhegy	3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 0171, 3365, 3366, 3367, 3368
10.	Lelőhelybej.	Brunszvik u. (korábban Micsurin u.); Kastélypark, Malom u., Kodály u.	176-185; 196-203, 216-218
11.	Lelőhelybej.	Sporttelep	220-250, 274
12.	Lelőhelybej.	Dózsa Gy. u. 5.	1064-1072
13.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő I.	0259/24
14.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő II.	0259/12-14; 531-536
15.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő III.	0259/14
16.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő IV.	0259/14
17.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő V.	0259/14-17, 0259/2
18.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő VI.	0259/15-21
19.	Lelőhelybej.	Vásártéri-dűlő VII..	0259/46, 48-52
20.	Lelőhelybej.	Hosszúrét-dűlő	0243/7-10, 17-20, 0243/31-32

3. függelék

TERMÉSZETVÉDELEM

Országos jelentőségű védett természeti terület

Martonvásári-park országos jelentőségű természetvédelmi terület
174, 176, 211, 218 hrsz.

4. függelék

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

M=1:200

