

**Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének
11/2021. (XI.17.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról¹**

Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) Felsőpakony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (XI.17.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Felsőpakony Nagyközség közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei rendelkezései és a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint lehet.
- (3) ²A rendelet mellékletei (a továbbiakban szabályozási terv) a következők:
 - a) 1. melléklet: SZ-1/M1/23 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény,
 - b) 2. melléklet: SZ-2/M2/23 jelű szabályozási terv – A központi belterületre vonatkozó, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény,
 - c) 3. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési paramétereire vonatkozó előírások.
- (4) A rendelet függelékei:
 - a) 1. függelék: Művi értékvédelem,
 - b) 2. függelék: Táj- és természetvédelem,
 - c) 3. függelék: Mintakeresztjelvények.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

¹ Egységes szerkezetben a 21/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel, mely hatályba lép 2023. december 21. napján; a 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelettel, mely hatályba lép 2024. április 3. napján.

² Módosult a 7/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-a alapján.

1. *Építési övezeti, övezeti paraméterek:* beépítési mód, terepszint feletti és alatti beépítettség legnagyobb mértéke, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke, a kialakítható telek legkisebb területe, valamint a telekre vonatkoztatott zöldfelület legkisebb mértéke;
2. *Falusiasztizmus:* falusi vendéglátáshoz köthető szolgáltatások összessége: szállás, vendéglátás, kézműves termék értékesítés, mezőgazdasági gazdálkodási tevékenység;
3. *Fekvő telek:* a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek;
4. *Főépület:* a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület;
5. *Háromszintű zöldfelület:* az építési telek háromszintű zöldfelülettel fedett része, ahol gyepl és legalább 40 db cserje/150 m², és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet telepítendő (9/2007. ÖTM rendelet).
6. *Hulladékudvar:* szakképzett személyzet által működtetett, zárt hulladékátvevő, a háztartásokban keletkezett újrahasznosítható és egyéb speciális hulladékok összegyűjtésére kijelölt hely.
7. *Kialakult, beépített tömb:* a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint;
8. *Kialakult beépítettség:* település már beépült telkén az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett adatszolgáltatás alapján vagy jogosan szerzett építési joggal épült építmények bruttó alapterületéből számított beépítettség.
9. *Közforgalom elöl el nem zárt magánút:* közlekedési célra fenntartott, építési jogot adó gépkocsi közlekedésre alkalmas és közműkiszolgálást biztosító terület;
10. *Közösségi rendeltetés:* A lakosság humán infrastruktúra ellátását szolgáló igazgatási, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, sport, valamint a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló önkormányzati, alapítványi, non-profit szervezetek működését szolgáló rendeltetés.
11. *Látogatói központ:* tudományos-turisztikai komplexum állandó és időszakos kiállítások számára
12. *Melléképület:* a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
13. *Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:* Minden, a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szoló Korm. rendelet hatálya alá tartozó, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja;
14. *Telek be nem építhető része:* a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, nem építési hely; területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható;
15. *Terepszint alatti beépítettség:* az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese;
16. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3. §

(1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) meglévő és tervezett szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár, tömbhatár);

- b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája;
 - c) építési övezet, övezet határa és a hozzá rendelt, építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni. A belterületi határt, a szabályozási vonalat és a szabályozási terven eltérő színnel jelölt területhasználatot egyben építési övezet, övezet határként kell értelmezni;
 - d) az építési határvonal, építési hely rajzi és szöveges rendelkezése, a mindenkor telekhatárhoz viszonyítottan;
 - e) a telek be nem építhető része;
 - f) háromszintes zöldfelület szabályozási terven rögzített helye;
 - g) építési telken belüli védőterület.
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:
- a) közigazgatási határ;
 - b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (régészeti lelőhely);
 - c) táj- és természetvédelmi elemek (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa);
 - d) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek határa);
 - e) egyéb korlátozások (honvédelmi terület védőtávolsága).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:
- a) tervezett belterületi határ,
 - b) javasolt tervezett telekhatár,
 - c) kerékpárút közterületen belüli nyomvonala,
 - d) közlekedési övezeten, közterületen belül kialakítandó zöldfelület.
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, a javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók.

4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége

4.§

- (1) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési övezeti, övezeti paramétereket a telek adott építési övezetbe, övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.
- (2) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek és amennyiben a változás során zöldterület területe nem csökken. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-áig érvényesíthető a változás. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.

- (3) A létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározására vonatkozó szabályoktól eltérni csak telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés alapján lehet.
- (4) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.
- (5) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a településközponti vegyes építési övezetekben lehet közösségi rendeltetés esetén, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló felületének befogadására.

5. Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások

5.§

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében. A teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- (2) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, telket átminősíteni, és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása és a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint lehet.
- (3) A lakóterületi fejlesztést a belterületbe vonásnak meg kell előznie. Tervezett belterületi határon belüli lakóterületi felhasználásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott terület belterületbe csatolása megvalósul legalább a beépíteni kívánt tömb szintjén, a meglévő belterülethez való közvetlen csatlakozás esetén és az infrastrukturális fejlesztés, valamint a telekcsoport újraosztás is együttesen létrejön.
- (4) Gazdasági kereskedelmi-szolgáltatói (Gksz) és egyéb ipari gazdasági (Gip) építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt terület gazdasági területként történő felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható, ha településrendezési szerződést követően a telek építési övezeti besorolására sor került és a szerződésben kikötött területhasználathoz szükséges infrastrukturális fejlesztés megvalósul.

6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

6.§

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:
 - a) reklám és reklámhordozó berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével,
 - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
 - c) alkalmi vásárok építményei,
 - d) hírlap- és virágárusító pavilon, kiosk,
 - e) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - f) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - g) park és játszótér építményei,
 - h) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - i) távbeszélőfülke,
 - j) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
 - k) közparkoló.

- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:
 - a) egyoldali faszor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
 - b) kétoldali faszor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken,
 - c) közterületek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (5) Vegyeshasználatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (6) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő vonalvezetéssel, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7.§

- (1) A nagyközség területén a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület érdemel különleges védelmet, az ezekre vonatkozó országos előírások - a jelen szabályzat előírásai mellett - betartandók.
- (2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.
- (4) Nagyobb környezetterheléssel (légszennyezéssel, zajterheléssel, szaghatással) járó tevékenység kizárólag az ezek céljára kijelölt építési övezetben, övezetben folytatható.)
- (5) A környezeti értékeknek, a környezet minőségének védelme érdekében - a zavaró mértékben légszennyező, illetve zajterhelő környezeti hatások ellen, továbbá az értékes élőhelyek összekapcsolására – a telkeknek a szabályozási terven jelölt részén többszintes telepítésű zöldfelület kialakítása szükséges.

8. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

8.§

- (1) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

- (2) Új beépítésre szánt építési telken építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt a letermeléssel érintet telken, helyben kell legfelső réteggé elteríteni,
 - d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
- (6) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (7) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

9. A vizek védelmének általános előírásai

9.§

- (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi. A vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet területén csak közüzemi ivóvízellátás és szennyvízelvezetés biztosítása mellett lehet új épületet elhelyezni.
- (2) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló Korm. rendelet alapján Felsőpakony területe nitrátérzékeny kategóriába tartozik. A termőföldön történő beruházások tervezésekor erre figyelemmel kell lenni.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.
- (5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (6) A felszíni vizek elvezetésének módját - az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

- (7) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

10. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

10. §

- (1) Felsőpakony közigazgatási területe légszennyezettség tekintetében a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet szerint a 10. zónacsoportba tartozik, mely besorolásnak megfelelően határozhatók meg a különböző légszennyező anyagokra vonatkozó határértékek.
- (2) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.
- (3) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadterén tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológiai megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

11. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

11. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, – különösen a felszíni bányászat és az ahhoz kapcsolódó közúti szállítás, és egyéb építés – csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

12. §

- (1) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. Hulladékudvar nem létesíthető.
- (2) A település hulladékgyűjtési rendszerében kiemelt feladatként kell kezelni a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás fejlesztését. A hulladékgyűjtés minél szelektívebbé tételét minden lehetséges módon elő kell segíteni.

13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

13. §

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a telken belüli, és a szomszédos telken álló lakóépülettől biztosított 15 m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és vegyes építési övezetektől (levegőtisztaság védelmi szempontból védendő területhasználatú) 500m-es védőzóna tartandó meg. A védőzónán belül légszennyező tevékenység és védőtávolságot igénylő rendeltetésű területhasználat nem végezhető.

14. Közművekre vonatkozó általános előírások

14. §

- (1) A közműveket közterületen vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz-elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, előzetesen elkészített vízelvezetési koncepció alapján. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.
- (3) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót, 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs teret létesíteni – a csapadékvíz közcsatornába, vagy élővízfolyásba vezetése, vagy öntözésre történő felhasználása esetén – csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék és olajfogó műtárggyal szabad.
- (4) Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása csak a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül folytatható. Törekedni kell a telekre hulló és lefolyó csapadékvizek károkozás nélküli helyben tartására és hasznosítására.

15. Építési övezetek, övezetek közművesítettségi mértéke

15. §

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők.
- (2) A meglévő belterületen, a fejlesztésre kijelölt a belterülethez közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területeken, ott ahol ez biztosítható, a kertvárosias lakó, a településközponti vegyes építési övezetek telkein a teljes közműellátás biztosítandó, ahol az energia ellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen elsősorban közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági, az egyéb ipari gazdasági építési övezetekben részleges közművesítettség biztosítandó, ahol a villamos energia, az ivóvíz, a közterületi csapadékvíz-elvezetés elsősorban közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik. A vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet területén csak közüzemi ivóvízellátás és szennyvízelvezetés biztosítása mellett lehet új épületet elhelyezni.”
- (4) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, mezőgazdasági tanya területén hiányos közműellátás biztosítandó: a villamos energia, az ivóvíz, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon oldandó meg.

16. Telekalakítás általános szabályai

16. §

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei. Ahol a szabályozási terv javasolt telekhatárt jelöl, ott a javaslatnak megfelelő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha az így létrejövő telek az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet nem éri el.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes területfelhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek

méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknak megfelelően lehet.

- (3) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot.
- (5) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

17. §

- (1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, függetlenül az építési övezeti, övezeti paraméterek között meghatározott legkisebb telekterülettől, az alábbi minimális szélességek figyelembe vételével:
 - a) legfeljebb 2 lakótelket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4,0 m,
 - b) 2-nél több lakótelket, vagy 4db lakásnál több rendeltetési egységet kiszolgáló magánút szélessége legalább 7,0 m,
 - c) 10-nél több lakótelek megközelítése esetén legalább 12,0 m.
 - d) 2-nél több gazdasági telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12,0 m, a burkolt közlekedési felület szélessége legalább 6,0 m.
- (2) A magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia, ennek módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.
- (3) A 8,0 méternél szélesebb magánutakat közforgalom elől el nem zárt magánútként kell működtetni.
- (4) Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.
- (5) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat szegélye a szomszédos telken álló épület homlokzatától min. 1 méterre legyen.
- (6) Minden magánút esetében biztosítandó a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

17. Építés általános szabályai, feltételei

18. §

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
 - a) a köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kertként használt telket;
 - b) azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, vagy az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert.
- (2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészének arányában.

19. §

- (1) Új épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

- (2) Az építési hely, a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
- a) Az oldalkert szélessége:
 - aa) szabadonálló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de nem lehet kevesebb mint 3,0 méter,
 - ab) oldalhatáron álló beépítési módnál: a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke.
 - ac) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet a építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkerti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,0 m-nél kisebb nem lehet.
 - b) a hátsókert mélysége:
 - ba) a fekvő telkek és a 25 m-es telekmélységet el nem érő telkek esetében a hátsókert mérete 3,0 m,
 - bb) a 25 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén 6,0 m a hátsókert,
 - bc) a 60 m-t meghaladó telekmélység esetén 10,0 m.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület oldalsó homlokzati síkja és a telekhatár között legalább 1,0 m távolságot kell tartani (csúrgótávolság).
- (4) A kialakult, beépített tömbben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala azaz oldalhatár ahol a meglévő épületek állnak. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza. Amennyiben ez az oldalhatár közterület felé esik, nem szükséges előkertet tartani, az épületet a közterület irányába homlokzattal kell kialakítani.
- (5) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie.
- (6) Minden olyan létesítményt, amely építési tevékenységgel vagy késztermékként a telekre szállítva állítanak elő és szerkezetével részben vagy egészben teret zár be – anyagától függetlenül – az előkertben elhelyezni tilos.

18. Kerítés, támfal, terepalakítás, járművek elhelyezése

20. §

- (1) Az építési övezetek, övezetek eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen. A kerítés magassága:
- a) lakó, vegyes építési övezetben legfeljebb 2,0 m,
 - b) gazdasági építési övezetekben, beépítésre nem szánt különleges övezetekben és tanyás mezőgazdasági övezetben legfeljebb 3,0m lehet.
- (2) Tömör kerítés eltérő területfelhasználású építési övezetek, övezetek telekhatárain építhető, amennyiben valamelyik tevékenységből származó por- vagy zajterhelés indokoltá teszi annak létesítését.
- (3) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
- (4) Az építési helyen kívül, a telekhatárok menti 3,0 m-es sávban az eredeti terep nem változtatható meg. A 3,0 m-es sávban belül nem létesíthető lehajtó, rámpa, támfal, rézsű. Tereprendezés az építési helyen kívül az előkertben lehetséges, az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából.

- (5) Lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell telken belül biztosítani.

19. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

21. §

Intézményi vagy közösségi rendeltetés a településközponti vegyes építési övezetben, valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület - a terület-felhasználás változás jellegétől függően - kertépítészeti terv alapján létesítendő.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

20. Beépítésre szánt építési övezetek

22. §

A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Kertvárosias lakó építési övezet (Lke-O/1, Lke-O/2, Lke-O/3),
- b) Településközpont vegyes építési övezet (Vt-SZ/1, Vt-O/2),
- c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz-SZ/1, Gksz-SZ/2),
- d) Ipari gazdasági építési övezet (Gip-SZ/1);

21. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

23. §

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezetek, melyek elsősorban laza beépítésű, az egyes építési övezetek előírása szerinti méretű és rendeltetési egységű, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó;
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, egyéb gazdasági;
 - e) kulturális, igazgatási, iroda;
 - f) szállás jellegű;
 - g) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint gázcsere telep nem létesíthető.
- (4) A kertvárosias lakó építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, főépületenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Új lakó rendeltetési egység létesítése esetén, beleértve új épület építését, meglévő épület bővítését, átalakítását, valamint rendeltetésmód változást, lakó rendeltetési egységenként legalább 400 m² telekterület biztosítandó, figyelembe véve a telken már meglévő rendeltetéseket is.

- (6) Az építési övezetekben az 3. mellékletben szereplő építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásait, valamint elhelyezhető rendeltetések és lakások számát kell alkalmazni.
- (7) Az Lke-O/1 jelű építési övezetbe a jellemzően kialakult, kertvárosias karakterű és telekhasználatú lakóterület tartozik, ahol
 - a) a 600 m^2 -t el nem érő építési telken általánosan legfeljebb egy rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető;
 - b) $600 < 800 \text{ m}^2$ közötti építési telkeken egy db főépület, két rendeltetési egységgel létesíthető, melyből csak egy lehet lakó rendeltetésű;
 - c) $800 < 1200 \text{ m}^2$ közötti építési telken általánosan legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető;
 - d) 1200 m^2 –t elérő, illetve meghaladó építési telken két főépület is létesíthető két-két rendeltetési egységgel. A telkenkénti maximum négy rendeltetési egységből legfeljebb három lehet lakó rendeltetésű.
- (8) Az Lke-O/2 jelű építési övezetbe a kialakulóban lévő, részben beépült kertvárosias lakóterület tartozik, ahol
 - a) a 800 m^2 -t el nem érő építési telken általánosan legfeljebb egy rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető;
 - b) a $800 \text{ m}^2 < 1600 \text{ m}^2$ elérő, illetve meghaladó építési telken általánosan legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető;
 - c) az 1600 m^2 –t elérő, illetve meghaladó építési telken két főépület is létesíthető, főépületenként két rendeltetési egységgel.
- (9) Az Lke-O/3 jelű építési övezetbe a meglévő telepszerű, csoportos beépítésű lakóterület tartozik, ahol az építési telken kialakult lakó rendeltetési egységek száma nem növelhető. Az építési övezet területén nem szükséges hátsókertet tartani. Az egyes épületek egységek újraépítése csak az eredeti helyen valósítható meg.

22. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

24. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközponti vegyes 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 és a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

- (4) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Az építési telken általánosan legfeljebb egy lakó és egy egyéb a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetés, vagy több egyéb rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető. Amennyiben kizárólag lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület létesül, a 23.§ (7) bekezdését kell figyelembe venni.
- (5) A Vt építési övezetek telkein kialakítandó parkolók egy részét – a tulajdonos valamint az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében közterületen is el lehet helyezni. Kizárólag közösségi rendeltetéshez tartozó parkoló közterületen is elhelyezhető.
- (6) Az építési övezetekben az 3. mellékletben szereplő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni.

23. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

25. §

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - c) kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű,
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - e) igazgatási, egyéb iroda,
 - f) közösségi, szórakoztató,
 - g) üzemanyagtöltő állomás,
 - h) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás bruttó alapterülete telkenként nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (4) Az építési övezetekben zöldmezős beruházásnál a beépítetlen telken elhelyezett új épület esetén, szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el az épületek. Már beépült, átalakuló gazdasági telken a meglévő épületelhelyezés megőrizhető, bővíthető alapterületileg és épületmagasságot tekintve, az építési övezeti paraméterek adta keretek között, a szabályozási terv rendelkezései szerint. Meglévő épület bontása utáni építés esetén, a szabadon álló beépítési módhoz tartozó telepítési távolságok, elő-, oldal-, és hátsókerterek tartandók meg.
- (5) A Gksz-1 jelű építési övezetbe rögzített telek be nem építhető részén épület nem építhető, a be nem építhető részen csak térszín alatti és térszín feletti infrastrukturális létesítmények valósíthatók meg.
- (6) Az építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 5,0 méterre helyezhető el.
- (7) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2,0 méter távolságra legyen. Az előkert és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani.
- (8) Az építési övezetekben az 3. mellékletben szereplő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni.

24. Ipari gazdasági építési övezet (Gip)

26. §

- (1) A szabályozási terven Gip jellel jelölt ipari gazdasági építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, egyéb ipari gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) gazdasági tevékenységi célú,
 - b) védőtávolságot nem igénylő kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) védőtávolságot nem igénylő igazgatási, iroda,
 - d) sport,
 - d) üzemanyagtöltő,rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az ipari gazdasági építési övezetben lakás nem helyezhető el.
- (4) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (5) Az építési övezetekben az 3. mellékletben szereplő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni.
- (6) Az 3. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság értékétől a technológiai építmények magassága eltérhet.

25. Beépítésre nem szánt övezetek

27. §

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közúti közlekedési övezet (KÖu-1, KÖu-2),
- b) Kötőtpályás közlekedési övezet (KÖk),
- c) Telekigényes közmű övezet (beépítési mértéktől függetlenül) KÖ-km
- d) Közkert övezet (Zkk),
- e) Védelmi erdő övezet (Ev),
- f) Gazdasági erdő övezet (Eg),
- g) Általános mezőgazdasági övezetek (Má-1, Má-2,),
- h) Tanyás mezőgazdasági terület (Mt)
- i) Vízgazdálkodási övezet (V)
- j) Sportolási célú övezet (Kb-sp),
- k) Temető (Kb-te),
- l) Rekreatív övezet (Kb-re).

26. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

28. §

- (1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el, utcafásítás telepítendő.
- (3) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) KÖu-1 jelű országos mellékút és a települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott.
 - b) KÖu-2 jelű helyi kiszolgáló utak övezete.
- (4) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 3,0 m.
 - (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi, kiszolgáló utak mentén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület nem helyezhető el.
 - (6) Az utak, az övezeti besorolás által meghatározott igény szint szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, vegyes használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendő ki, újítandók fel.
 - (7) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

27. Kötőtpályás közlekedési, vasúti övezet (KÖk)

29. §

- (1) A szabályozási terven KÖk jellel jelölt övezetbe a kötőtpályás közlekedéshez kapcsolódó vasúti pályák, műszaki létesítmények, technikai berendezések, közlekedési létesítmények, a csapadékvíz elvezető rendszer létesítményei és az épületek telkei tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épületek legfeljebb 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m-es épületmagassággal helyezhető el.

28. Telekigényes közmű, hírközlési övezet (KÖ-km)

30. §

- (1) A KÖ-km jelű övezetben kizárólagosan közműlétesítmények és a közműlétesítményeket kiszolgáló építmények helyezhetők el (vízmű szolgáltató üzemi létesítmény, épület, szennyvíz átemelő, gázfogadó gáznyomás szabályozó, házas trafó, elektromos állomás és kiszolgáló épülete).
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület méretét a mindenkori technológiai igény és a sajátos építményszerkezet összessége határozza meg.
- (3) Az épületmagasság az övezetben nem értelmezendő, technológiai igény határozza meg.
- (4) Az övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni. Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, a technológiától idegen vegyszer és más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

29. Zöldterület közparki övezet (Zkk)

31. §

- (1) A szabályozási terven Zkk jellel jelölt közparki övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgáló, 1 ha alatti közhasználatú közterületi zöldterület.
- (2) A közparki övezetben:
 - a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, utca-bútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók,
 - b) játszótéri építmények,
 - c) a pihenést, a játékot és a szórakozást szolgáló építmények,
 - d) a terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb építmények,
 helyezhetők el.

- (3) A Zkk övezetben épületet szabadon állóan kell elhelyezni, legalább az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének felét a telekhatároktól számítottan beépítetlenül hagyva. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 3,5 m. Épület kizárólag a 3000 m² területet elérő telkek esetében helyezhető el.
- (4) A közkert övezet telkeinek legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (5) A közkert övezet parkoló igényét a csatlakozó közlekedési közterületen kell megvalósítani.
- (6) A közkert, közpark jelképes, 85%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,80m magas kerítéssel keríthető körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

30. Védelmi erdő övezet (Ev)

32. §

- (1) A szabályozási terven Ev jellel jelölt védelmi erdő övezet, mely elsősorban a település és egyéb létesítmények (műtárgyak, környezetre jelentős hatás gyakorló létesítmények) védelmére és a környezeti terhelés csökkentésére szolgál.
- (2) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

31. Gazdasági erdő övezet (Eg)

33. §

- (1) A szabályozási terven Eg jellel jelölt gazdasági erdő övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Az Eg jelű övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal.
- (3) Az övezetben minden engedélyköteles építési munka (erdei épület, olyan kilátó, aminek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 5,0m-t meghaladja), területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet.
- (4) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.

32. Általános mezőgazdasági övezet (Má)

34. §

- (1) A szabályozási terven Má jellel jelölt általános mezőgazdasági övezet, mely elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgálnak (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás).
- (2) Az Má jelű övezetekben elhelyezhető építmények:
 - a) mezőgazdasági hasznosítású gazdasági célú építmények, (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges, legfeljebb egy lakó rendeltetést tartalmazó lakóépület.
- (3) A mezőgazdasági övezetekben csak lakóépület önállóan nem építhető csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas gazdasági épületekkel együtt. A lakóépület alapterülete az

nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét, de bruttó alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.

- (4) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető. Lakóépület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális bruttó alapterülete 500 m² lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb alapterületű építmény létesítését indokolja.
- (6) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- (7) Az általános mezőgazdasági területeken elhelyezésre kerülő kerítések kizárólag áttört, lábazat nélküli lehet. Tömör kerítések nem létesíthetők.

35. §

- (1) Birtokközpont az Má jelű övezetben, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel nem érintett területeken, telekrészekben létesíthető, amennyiben a birtoktest legalább 200 000 m² (20 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú a beépítettsége legfeljebb 25% lehet.
- (2) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (3) Birtokközpont létesítése esetén a birtokközpont telke hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 200m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (5) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található. Birtokközpont azonos családi mezőgazdasági vállalkozások tulajdonában álló földrészleteken alapítható.
- (6) Az Má jelű övezetre vonatkozó, következő egyedi előírások alkalmazandók:
 - a) A beépíthető telek legkisebb területe - a már beépített telkek és birtokközpont létesítése kivételével - 5 ha,
 - b) Az övezet telkein épületet szabadon állóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
 - c) A legnagyobb beépíthetőség 1,5%, terepszint alatt 10%.
 - d) Lakóépület épületmagassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t, egyéb épület épületmagassága a 7,5 m-t. A mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi-technológiai építmények magassága a technológiai igény függvényében eltérhet az épületmagasságtól.

33. Tanyás mezőgazdasági övezet (Mt)

36. §

- (1) A szabályozási terven Mt jellel jelölt tanyás mezőgazdasági övezet, mely elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló lakó- és gazdasági épületek együttes elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Mt jelű övezetekben elhelyezhető építmények:
 - a) mezőgazdasági hasznosítású gazdasági célú építmények, (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
 - b) lakóépület,

- c) falusiturizmushoz tartozó építmények.
- (3) A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesíthető.
- (4) Lakóépület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (5) Az Mt jelű övezetre vonatkozó, következő egyedi előírások alkalmazandók:
 - a) A kialakítható telek legkisebb területe - a már beépített telkek kivételével - 4000 m²,
 - b) A beépítettség mértéke legfeljebb 10%,
 - c) Az övezet telkein épületet szabadon állóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 7,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
 - d) Lakóépület épületmagassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t, egyéb épület épületmagassága a 7,5 m-t. A mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi-technológiai építmények magassága a technológiai igény függvényében eltérhet az épületmagasságtól.

34. Vízgazdálkodási övezet (V)

37. §

- (1) A szabályozási terven V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés tározóit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját foglalja magába.
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.
- (3) A vízfolyások és álló vizek mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A vízfolyások és álló vizek fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve azt szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását.
 - c) Ne rontsa a felszíni vizek állapotát.

35. Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület (Kb-sp)

38. §

- (1) A szabályozási terven Kb-sp jellel jelölt övezet, amely a nagy zöldfelületet igénylő sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) a sport, pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (sportpálya, öltözőépület, szociális rész, irodai rész, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület),
 - b) a sport rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) kulturális, szórakoztató,
 - d) a sport- és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - e) a terület használatához szükséges fásított parkolók.

- (3) Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.
- (4) Az övezet hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (5) Az övezet legnagyobb megengedhető beépítettsége 10%, a legnagyobb épületmagassága 9,0 méter.
- (6) A telkeinek legalább 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

36. Különleges beépítésre nem szánt temető övezet (Kb-te)

39. §

- (1) A szabályozási terven Kb-te jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmény:
 - a) a humán temetkezés céljait szolgáló építmények (ravatalozó, kápolna, kriptá, sírhely, urnatartó fal, lakótelkekkel közös telekhatáron tömör kerítés),
 - b) a terület fenntartását és őrzését szolgáló épület (szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, kőfaragó, szemétygyűjtés kezelés építményei)
- (3) Az övezet hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető be, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (4) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5,0m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10,0m lehet. A legnagyobb beépítettség mértéke 10%.
- (5) A temető telekhatárai mentén, telkén belül védőfásítás létesítendő.

37. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet (Kb-re)

40. §

- (1) A szabályozási terven Kb-re jellel jelölt övezet, mely tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények: a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények.
- (3) Az övezetben épület legfeljebb 10%-os beépítési mértékig, legfeljebb 5,0m-es épületmagassággal építhető.
- (4) Az övezetben a közműellátás mértéke: hiányos közművesítettség.

III. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

38. Hatálybalépés

41. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

39. Hatályon kívül helyező rendelkezések

42. §

Hatályát veszti Felsőpakony helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009. (III. 25.) önkormányzati rendelete.