

ALSÓPETÉNY

**Község Önkormányzata
Képviselő-testületének**

8/2020. (XI.9.) rendelete



ALSÓPETÉNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

a 12/2022. (VIII.30.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalva



Poltrade Bt. – 2022. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK

Alsópetény Község Helyi Építési Szabályzata – egységes szerkezetben

Melléklet

1. melléklet: Belterületi Szabályozási terv (SZT-b)
2. melléklet: Külterületi Szabályozási terv (SZT-k)
- 3-6. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei (táblázatok)

Függelék

1. függelék: Régészeti lelőhellyel érintett ingatlanok
2. függelék: Műemlékkel, műemléki környezettel érintett ingatlanok
3. függelék: Természet- és tájvédelemmel érintett ingatlanok
4. függelék: Zajterhelési határértékek

ALSÓPETÉNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Alsópetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének

8/2020. (XI.9.) rendelete

Alsópetény Község Helyi Építési Szabályzatáról

a 12/2022. (VIII.30.) rendelettel egységes szerkezetbe foglalva

Alsópetény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 45. § (2) bekezdés bb) alpontjában, a 32. § a) pontjában és a 36. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Alsópetény Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ előírásait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ a mellékleteit képező SZT-b jelű belterületi és SZT-k jelű külterületi szabályozási tervvel (a továbbiakban együtt: szabályozási terv) együtt érvényes.
- (4) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a szabályozási terv alapján határozza meg.

2. Fogalom-meghatározások

2. §

Többszintes növényállomány: Nagy vagy közepes lombtömegű fával, cserjével, és talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.

Tájba illő épület: A Településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek megfelelő épület.

Haszonállat: a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló jogszabály szerinti haszonállatok:

- a) kistestű haszonállat: tyúk, kacsa, pulyka, liba, gyöngytyúk, galamb, nyúl, prémes állat,
- b) közepes testű haszonállat: juh, kecske, sertés.
- c) nagytestű haszonállat: ló, szarvasmarha, szamár, öszvér, bivaly

3. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

3. §

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

I. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. Az épített környezet értékeinek védelme

4. §

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

5. Régészeti lelőhelyek

5. §

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

II. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. Táj- és természetvédelem

6. §

- (1) A település közigazgatási területén található Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat magterület-, ökológiai folyosó-, pufferterület övezetei által érintett területeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek és a 3 függelék jelöl.
- (2) Természetvédelmi érintettségű területeken területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (3) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
- (4) Napkollektor, napelem, és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
- (5) Külterületen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen csak tájba illő épület (lásd: fogalommagyarázat) helyezhető el.
- (6) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.
- (7) Tájképvédelmi okokból a szabályozási terven jelölt „*telek be nem építhető része*” által érintett területen új épületet elhelyezni nem lehet, épületnek nem minősülő gazdasági építményt, berendezést csak tájba illő módon (lásd: fogalommagyarázat) helyezhető el. Meglévő, jogszerűen épített épület megtartható, felújítható, bővíthető.

7. Védelem alatt álló, és védelemre javasolt természeti területek és értékek

7. §

- (1) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek, és az ex lege védett területek védőterülete (továbbiakban védett területek) lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területeken építmények, és berendezések elhelyezése csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (3) Védett területen antennatorony nem építhető. Föld feletti villamosenergia és hírközlési vezeték helyett csak földkábeles vezeték létesíthető abban az esetben, ha a terepszint alatti elhelyezés természetvédelmi oltalom alatt álló fákat nem veszélyezteti.

III. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

8. Környezetvédelem

8. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézi elő
 - b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - d) kizárja a környezetkárosítást,
 - e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a telek védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.
- (3) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő rendeltetésű épülettől:
 - a) kistestű haszonállat esetén 5 m-nél,
 - b) közepes testű haszonállat esetén 15 m-nél,
 - c) nagy testű haszonállat esetén 100 m-néltávolabb kell elhelyezni.
- (4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszerárroló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.

9. A termőföld védelme

9. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, valamint terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

10. A levegő védelme

10. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (2) A légszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható, vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) Védőfásítással kell gondoskodni a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.

11. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

11. §

- (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (3) Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.

12. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

12. §

- (1) Vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A település területén futó vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságainak lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) A vízfolyások:
 - a) természetvédelmi érintettségű szakaszai mentén a telkeken a partvonalától számított 50 méteres sávban,
 - b) a természetvédelmi érintettség alatt nem álló telkeken a partvonalától számított 20 méteres sávban új építmény elhelyezése tilos,
- (6) Az (5) bekezdés szerint védőtávolságokon belül eső meglévő építményeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.

- (7) Mélyfekvésű és a rendszeresen belvízjárta területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

13. Zaj elleni védelem

13. §

- (1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
- (2) A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 4. függelék tartalmazza.

IV. Fejezet

Közművek előírásai

14. Közművesítés általános előírásai

14. §

- (1) A közműhálózatokat és kapcsolódó közműépítményeket közterületen, szabályozási terven jelölt magánúton, vagy a közműszolgáltatást igénybe vevő telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Új út építésénél, meglévő út felújításánál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (3) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (4) Használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, hulladékot betölteni tilos.
- (5) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.

15. Vízellátás

15. §

- (1) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, elhelyezése és kezelése.

16. Szennyvízelhelyezés

16. §

- (1) A szennyvízelvezető-rendszer kiépítéséig ideiglenesen duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható.
- (2) Új szennyvízelvezető hálózat csak elválasztott rendszerben építhető.
- (3) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell kialakítani.
- (4) A település területén a szennyvíz szikkasztása tilos, kivételt képez ez alól az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetésre kerülő, mechanikai, kémiai és biológiai úton is egyaránt tisztított szennyvíz.

- (5) Ipari technológiai szennyvizeket, vagy más, nem kommunális jellegű szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a szennyvízelvezető-hálózatba bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül kell elvégezni.
- (6) A szennyvízelvezető-hálózatba csapadékvíz nem vezethető.

17. Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés

17. §

- (1) A nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (2) Befogadó hiányában a keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani és hasznosítani.
- (3) Ha a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
- (4) Új építmény építése és meglévő bővítése esetén a telken keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
- (5) A burkolt felületekről összegyűjtött olyan csapadékvizek, amelyek szénhidrogénnel szennyeződhetnek, csak megfelelően méretezett olaj- és iszapfogókon való előkezelést követően, a tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek előkezelés nélkül vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe.
- (6) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.

KÜLÖNÖS RÉSZ

V. Fejezet Részletes övezeti előírások

18. Területfelhasználási egységek

18. §

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- a) Lakóterület, falusias lakóterület, jele: **Lf**
 - b) Vegyes terület, településközpont, jele: **Vt**
 - c) Gazdasági területek
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület, jele: **Gált**
- (3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- a) Közlekedési terület, közúti közlekedési terület: **KÖu**
 - b) Zöldterület, közkert, jele: **Zkk**
 - c) Erdőterület
 - ca) Védelmi erdő, jele: **Ev**
 - cb) Gazdasági erdő, jele: **Eg**
 - d) Mezőgazdasági terület
 - da) Általános mezőgazdasági terület
 - daa) gyümölcsös, jele: **Má-gyü**
 - dab) gyep, jele: **Má-gy**
 - dac) szántó, jele: **Má-sz**
 - db) Kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
 - e) Vízgazdálkodási terület, jele: **V**
 - f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) Temető, jele: **Kb-t**
 - fb) Kápolna, jele: **Kb-kápolna**
 - fc) Sport, jele: **Kb-sp**
 - fd) Napelempark, jele: **Kb-ne**
 - fe) Turisztikai, jele: **Kb-tur**
 - ff) Kastély, jele: **Kb-kastély**
 - fg) Strand, jele: **Kb-strand**
 - fg) Közmű terület, jele: **Kb-közmű**

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

19. A beépítésre szánt területek általános előírásai

19. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az építési övezetek telkeire vonatkozó szinterületi mutató a telken elhelyezhető valamennyi építmény szinterületének és a telek területének viszonyszáma.
- (3) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (4) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5 %-kal kisebb.
 - d) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) A telkek beépítési módja
 - a) oldalhatáron álló (O)
 - b) szabadon álló (SZ).
- (6) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (7) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

20. Lakóterületek általános előírásai

20. §

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyagotöltő állomás,
 - b) parkolóház.
- (3) Szabadonálló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 16 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 14 m. Az épületet az oldalhatártól legalább 1m távolságra kell elhelyezni.
- (5) Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.

- (6) A lakóövezetekben a megengedett rendeltetések megvalósításához a teljes közművesítettség kiépítését legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (7) Ha az adott építési övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóterületen egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (8) Lakóépület legnagyobb bruttó alapterülete 350 m².
- (9) A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, legalább 40%-os áttörtséggel.
- (10) Az előkertek legkisebb mérete 2,0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

21. Falusias lakóterület (Lf)

21. §

- (1) A falusias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető:
 - a) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) közösségi, kulturális, szórakoztató és
 - g) sport
építmény.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **3. melléklet** tartalmazza.
- (3) Az **Lf1** és **Lf2** építési övezetben az előkertek mérete:
 - a) Lakóépület esetén: 2,0 méter.
 - b) Intézményi, kereskedelmi és szolgáltató épületek esetén: 0,0 méter.
 - c) Az a) és b) pontban felsorolt rendeltetésű épületeket a telek homlokvonalától legfeljebb 5,0 méter távolságra szabad elhelyezni.
- (4) Az **Lf3** építési övezetben a telek homlokvonalától 5,0 méternél távolabb épület csak az előrébb álló épülettel egyidejűleg, vagy az után építhető.
- (5) Az **Lf9** építési övezetben legfeljebb telkenként 2 lakás helyezhető el, egy vagy két épületben.
- (6) Az **Lf10** építési övezetben legfeljebb telkenként 4 lakás helyezhető el, egy vagy több épületben.
- (7) A közművesítettség mértéke: teljes.

22. Vegyes terület - településközpont (Vt)

22. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
 - a) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
 - b) közösségi célt szolgáló épületek,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató és szállás épületek,
 - d) irodaépületek.
- (2) A településközpont vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **4. melléklet** tartalmazza.
- (3) A településközpont vegyes területen telkenként legfeljebb két épület építhető, amennyiben ezek legalább egyike nem kizárólag lakó rendeltetésű. A lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb kettő lehet. A nem lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb összesen kettő lehet.
- (4) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (5) Az előkert mérete: 2,0 méter.

23. Gazdasági terület

23. §

- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
 - b) általános gazdasági területek (jele: Gált).
- (3) A közművesítettség mértéke: legalább részleges.

24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

24. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:
 - a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
 - b) raktárak, tárolóépítmények,
 - c) szolgáltató építmények,
 - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
 - e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - f) sportépítmények,
 - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
 - h) elektromos autótöltő állomás.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat az **5. melléklet** tartalmazza.

25. Általános gazdasági terület (Gált)

25. §

- (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az általános gazdasági területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **6. melléklet** tartalmazza.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek előírásai

26. Zöldterület – közkert (Zkk)

26. §

- (1) Zöldterület (közkert) – a szabályozási terven **Zkk** jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) A **Zkk** jelű övezetben épület nem építhető.
- (3) A **Zkk** jelű övezetben az alábbi építmények helyezhetők el
 - a) pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) játszótér építményei,
 - c) sétaút, kerékpárút és köztéri bútorzat,
 - d) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény.
- (4) A **Zkk** jelű övezet telkeit legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, melynek legalább 1/3-át többszintes növényzetnek kell takarnia.
- (5) A **Zkk** jelű övezetben közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak, berendezések – gyalogos és kerékpárút, valamint közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
- (6) A **Zkk** jelű övezetben parkoló nem alakítható ki.

27. Erdőterület

27. §

- (1) A szabályozási terven erdőként jelölt, erdő művelési ágú, és a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe.
- (2) Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (3) Kerítés csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási és természetvédelmi céllal létesíthető.
- (4) Erdőterületen a magasfeszültségű hálózat légvezetékes nyomvonalas létesítményként megépülhet, a többi villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat építési módja egyedi elbírálás alapján kerül meghatározásra, tekintettel arra, hogy a kábelfektetéskor a fák gyökerei jelentős mértékben sérülhetnek.

28. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

28. §

- (1) A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az **Ev** jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén a telek legfeljebb 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
- (3) Az **Ev** jelű övezetben épület nem építhető, mesterséges felület nem alakítható ki, bánya nem nyitható.
- (4) Az **Ev** jelű övezetben csak erdei kilátó, magasles, továbbá a természetvédelemmel, ismeretterjesztéssel, oktatási- és kutatási céllal összefüggő építmények és berendezési tárgyak, továbbá távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna helyezhetők el.
- (5) Az **Ev** jelű övezetben a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

29. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)

29. §

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jellel jelölt területek, amelyekben a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (2) Az **Eg** jelű övezetben szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.
- (3) Az **Eg** jelű övezetekben a rendeltetésnek megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint gazdasági épületek helyezhetők el.
- (4) kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha).
- (5) Az építményeket a telekhatároktól legalább 20 m-re kell elhelyezni.
- (6) A telkek beépítettsége legfeljebb: 0,5%.
- (7) A megengedett legnagyobb épületmagasság: gazdasági épület és építmény esetében 5,5 m, különleges technológiai igényű építmény esetében 10 m.
- (8) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett építmények összes alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.
- (9) A 10.000 m²-nél kisebb területű telken meglévő építményen állagmegóvás, átalakítás, felújítás és korszerűsítés végezhető. Az építmény nem bővíthető.
- (10) Az **Eg** jelű övezetben épület elhelyezésének feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (11) Az **Eg** jelű övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

30. Mezőgazdasági terület (Má)

30. §

- (1) A mezőgazdasági területen a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében az egyes övezetekre a 31-34.§-ban rögzített szabályok vonatkoznak.
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkén lakóépület önmagában nem, csak mezőgazdasági épülettel együtt építhető.
- (4) A mezőgazdasági területen építményt építeni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon
 - a) csak a legalább 80 %-ban művelt telken
 - b) az övezeti szabályokban részletezett építési móddal
 - c) lakóépület esetében legfeljebb 5,5 m, üzemi és gazdasági épület és építmény esetében legfeljebb 7,5 m, különleges technológiai igényű építmény esetében 10 m épületmagassággal lehet.
- (5) Új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet felszíni vizektől legalább 200 méter távolságra kell elhelyezni.
- (6) Mezőgazdasági területeken csak a terepfelszint, természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (7) Mezőgazdasági területen a földrészetnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő, áttört hatású anyag használatával. Egyéb földrészet nem keríthető le.

31. Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz)

31. §

- (1) Az általános mezőgazdasági szántóterületek a Szabályozási terven „**Má-sz**” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a szántóföldi gazdálkodásra szolgáló területek, ahol a növénytermesztéssel összefüggő, termékfeldolgozásra, tárolásra szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az **Má-sz1** jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-sz2** jelű övezetben épület és építmény csak birtokközponton helyezhető el.
- (4) Birtokközpont kialakításának feltételei:
 - a) a teljes mezőgazdasági birtoktest legalább 20 ha összterületű.
 - b) a birtokközpontként kialakítható telek legkisebb területe: 1 ha
 - c) a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (5) A birtokközpontként szolgáló telken épület az alábbi feltételek együttes teljesítésével építhető:
 - a) a beépítés mértéke legfeljebb a birtokközpontként szolgáló telek 10%-a, illetve
 - b) a teljes mezőgazdasági birtoktest összterületének legfeljebb 1%-a, továbbá
 - c) legfeljebb 2.500 m² lehet.

- d) egy épület legnagyobb bruttó alapterülete 800 m².
 - e) az építmények legnagyobb épületmagassága 7,5 méter.
- (6) Az **Má-sz2** övezetben a közúttal határos telekhatártól számított 50 m-en belül épület nem építhető.
- (7) Az **Má-sz2** övezetben a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (8) Az **Má-sz2** övezetben birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, nem veszélyezteti, és a telek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthető.

32. Általános mezőgazdasági terület – gyep (Má-gy)

32. §

- (1) Az általános mezőgazdasági gyep területek a Szabályozási terven „**Má-gy**” jellel jelölt területek, amelyek a legelő-, és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelésre, a legeltetéses, almostrágyás állattartásra, állattenyésztésre és az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, szolgáltatás épületeinek, továbbá lakóépületnek az elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az **Má-gy1** jelű övezetben a legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a legeltetéses, almostrágyás állattartáshoz kapcsolódó épületek és a tárolás épületei helyezhetők el. Az **Má-gy2** és **Má-gy3** jelű övezetben az előzőekben felsoroltakon túl a gyepgazdálkodáshoz és állattartáshoz kapcsolódó termékfeldolgozás, árusítás, szolgáltatás épületei és a tulajdonos lakhatását szolgáló egyetlen lakóépület is elhelyezhető.
- (3) Az **Má-gy1** jelű övezetben:
- a) a beépíthető legkisebb telekméret 50.000m² (5 ha),
 - b) a telekhatároktól számított 5 m-en belül épület nem helyezhető el.
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 1%;
 - d) a legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m;
 - e) a meglévő és tervezett építmények összes alapterülete a 800 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) Az **Má-gy2** jelű övezetben:
- a) a beépíthető legkisebb telekméret 50.000m² (5 ha),
 - b) a telekhatároktól számított 5 m-en belül épület nem helyezhető el.
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 3%;
 - d) a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 m, mely lakóépület esetében legfeljebb 4,5 m.
 - e) a meglévő és tervezett építmények összes alapterülete a 2400 m²-t nem haladhatja meg,
 - f) lakóépület alapterülete legfeljebb 180 m² lehet.
- (4a) Az **Má-gy3** jelű övezetben:
- a) a beépíthető legkisebb telekméret 25.000m² (2,5 ha),
 - b) az oldalsó és hátsó telekhatároktól számított 5 m-en belül épület nem helyezhető el.
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 3%;
 - d) a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 m, mely lakóépület esetében legfeljebb 4,5 m.
 - e) a meglévő és tervezett építmények összes alapterülete a 800 m²-t nem haladhatja meg,

- f) lakóépület alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.
- (5) Az **Má-gy1. Má-gy2, Má-gy3** jelű övezetekben a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (6) Az **Má-gy1. Má-gy2, Má-gy3** jelű övezetekben a meglévő idős fák védendő és megtartandók, a fás terület, facsoportok kiterjedése a 30%-ot nem haladhatja meg.
- (7) Az **Má-gy1. Má-gy2, Má-gy3** jelű övezetekben lakóépület önállóan nem, csak a mezőgazdasági termelést szolgáló gazdasági épületekkel, illetve építményekkel együtt, vagy azok megépülte után építhető.

33. Általános mezőgazdasági terület – gyümölcsös (Má-gyü)

33. §

- (1) Az általános mezőgazdasági gyümölcsös területek a szabályozási terven „**Má-gyü**” jellel jelölt területek, amelyek jellemzően szőlő- és gyümölcsstermesztésre szolgáló területek.
- (2) Az **Má-gyü** övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcsstermeléshez, illetve szántóföldi műveléshez, valamint e tevékenységekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás épületei és építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- a kialakítható/beépíthető telek területe legalább: 2 000 m²;
 - a telekhatároktól számított 5 m-en belül épület nem építhető, a közúttal határos telekhatártól épület 50 m-en belül helyezhető el,
 - a beépítés mértéke legfeljebb: 3%
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,0 m.
- (3) Az **Má-gyü** övezetben lakóépület – kizárólag szőlő vagy gyümölcsös művelési ág esetén – az alábbi feltételekkel helyezhető el:
- a kialakítható/beépíthető telek területe legalább: 3 000 m²;
 - a lakóépülettel történő beépítés mértéke legfeljebb: 1,5%;
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
 - lakóépület önállóan nem, csak a mezőgazdasági termelést szolgáló gazdasági épületekkel, illetve építményekkel együtt, vagy azok megépülte után építhető.
- (4) Az övezetben a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló biztosítása.

34. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

34. §

- (1) Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „**Mk**” jellel jelölt területek, amelyeken elsősorban kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparscellás intenzív kertgazdálkodási tevékenység folytatható.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület a területfelhasználás, és az építés feltételei szempontjából három övezetre oszlik:
- Mk1
 - Mk2

- c) Mk3
- (3) Az **Mk1** jelű övezetben legfeljebb egy, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, szőlőműveléssel, borászattal, kertgazdálkodással, és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos építmények – a lakóépület kivételével – és legfeljebb egy különálló, földdel borított pince helyezhető el az alábbi feltételekkel:
- a) a kialakítható/beépíthető telek területe legalább: 800 m²,
 - b) az oldalsó és hátsó telekhatároktól számított 5 m-en belül, a közúttal határos telekhatártól számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el,
 - c) a beépítés mértéke terepszint felett legfeljebb: 5%,
 - d) a legkisebb zöldfelület aránya: 85%,
 - e) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,0 m,
 - f) a beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán legalább 15 m.
- (4) Az **Mk1** övezeten beépítésre alkalmas méretű telken az építmények összes bruttó földszinti alapterülete a 120 m²-t nem haladhatja meg.
- (5) Az **Mk1** jelű övezetben terepszint alatti beépítettség a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (6) Az **Mk1** jelű övezetben a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (7) Az **Mk1** jelű övezetben fásítás, erdő nem létesíthető.
- (8) Az **Mk2** jelű övezetben építeni, új földrészletet kialakítani, földrészletet megosztani, vagy egyesíteni csak az övezetben előírt paramétereknek megfelelően lehet:
- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret: 900 m²,
 - b) a beépítés mértéke legfeljebb: 10%,
 - c) a beépítés mértéke terepszint alatt legfeljebb: 10%,
 - d) a legkisebb zöldfelület aránya: 85%,
- (9) Az **Mk3** jelű övezetben építeni, új földrészletet kialakítani, földrészletet megosztani, vagy egyesíteni csak az övezetben előírt paramétereknek megfelelően lehet:
- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret: 2600 m²,
 - b) a beépítés mértéke: 10%, de egy épülettömeg maximális mérete 150 m²,
 - c) a beépítés mértéke terepszint alatt legfeljebb: 10%,
 - d) a legkisebb zöldfelület aránya: 85%,
- (10) Az **Mk2 és Mk3** jelű övezetben a közterületi és oldalsó telekhatároktól mért 5,0 m-en belül, a hátsó telekhatártól mért 6,0 m-en belül építmény nem építhető. Az épületek főhomlokzata kizárólag a Cser-tó irányába nézhet.
- (11) Az **Mk2 és Mk3** jelű övezetben:
- a) Telkenként egy önálló rendeltetési egységet magában foglaló gazdasági épület helyezhető el. A legnagyobb épületmagasság 3,50 m lehet, a legnagyobb homlokzatmagasság: 5,00 m. Egy telken egy épület építhető. Az épületek alapíncézhetők.
 - b) A telken anyagátrolás céljából sem helyezhető el felvonulási épület. Nem helyezhető el ürögdrös kerti WC, árnyékszék. Az épületekhez kizárólag zárt rendszerű szennyvíztároló,

vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés építhető, mindaddig, amíg a szennyvízcsatorna hálózat ki nem épül.

- c) Az övezet ingatlanai a közműhálózatok kiépítéséig egyedi közműberendezésekkel beépíthetők. A területen a közművezetékek (elektromos, hírközlő kábelek) légvezetéken nem vezethetők.
- d) A közműhálózatok kiépítését követően építési engedély csak akkor adható, ha az ingatlan a szenny- és az ivóvízhálózatra rácsatlakozott.
- e) Az övezetben a kerítés legfeljebb 1,60 m magassággal építhető.
- f) Az építési engedély iránti kérelemhez (bejelentéshez) csatolni kell a tájba illesztés megítéléséhez alkalmas helyszínrajzot $M = 1:200$ léptékben. A helyszínrajzon ábrázolni kell a tervezéssel érintett ingatlannal szomszédos 2-2 telket, fel kell tüntetni a meglévő épületeket, az épülő épületeket, továbbá az építési engedéllyel rendelkező épületek helyét. Az ingatlanon a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a korábban építési engedély alapján megépített (épülő, építési engedélyt kapott) épületeket a tóra való rálátásban ne zavarja.
- g) Az övezetben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési értékeket meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, vagy porszennyeződést okozó) tevékenység nem végezhető.
- h) Haszonállat (sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szárnyas) tartásra szolgáló építmény nem építhető.

35. Vízgazdálkodási terület (V)

35. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven „V” jellel jelölt övezet, amelybe az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke tartozik.
- (2) A V jelű övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással, és a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások, árkok környezetében lévő 6-6 méteres fenntartási sáv külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A V jelű övezetbe tartozó vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (5) A V jelű övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek környezetében a Környezetvédelmi előírások Felszíni vízrendezés fejezetében előírtakra figyelemmel kell lenni.

35/A. Természetközeli terület (Tk)

35/A. §

- (1) A természetközeli terület „Tk” a természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű nádasok, nedves élőhelyek.
- (2) A természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A természetközeli területen tilos minden olyan tevékenység végzése, ami a természeti környezetet károsítja, vagy arra negatív hatással van.

36. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-)

36. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület a Szabályozási terven „**Kb**” jellel szabályozott terület.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a) különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t)
 - b) különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület (Kb-sp)
 - c) különleges beépítésre nem szánt terület – napelempark terület (Kb-ne)
 - d) különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület (Kb-tur)
 - e) különleges beépítésre nem szánt terület – strand (Kb-strand)
 - f) különleges beépítésre nem szánt terület – kápolna (Kb-kápolna)
 - g) különleges beépítésre nem szánt terület – kastély (Kb-kastély)
 - h) különleges beépítésre nem szánt terület – közmű (Kb-közmű)övezetbe tartoznak.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetében a közművesítettség mértéke: legalább részleges.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-t)

37. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven „**Kb-temető**” jelű övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-temető** jelű övezet telkein:
 - a) a telek területe nem osztható meg,
 - b) a telekhatároktól számított 5,0 m-en belül épület nem helyezhető el,
 - c) a legnagyobb beépítettség: 5%,
 - d) a legkisebb zöldfelületi arány: 70 %,
 - e) a legnagyobb épületmagasság: 5,0 m,
- (3) Harangtorony, harangláb épületmagassága legfeljebb 10,0 méter lehet.
- (4) Az övezetbe tartozó telkeken az építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (5) A temető telkén, a telekhatár mentén, legalább 5,0 m széles, többszintes növényállományt kell kialakítani.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-sp)

38. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület, ahol kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (2) A **Kb-sp** jelű övezet telkein:
 - a) a telek területe nem osztható meg,
 - b) a telekhatároktól számított 10,0 m-en belül épület nem építhető,
 - c) a legnagyobb beépítettség: 10%,
 - d) a legkisebb zöldfelületi arány: 80%,
 - e) a legnagyobb épületmagasság: 5,0 m,
- (3) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg.

39. Különleges beépítésre nem szánt terület – napelempark (Kb-ne)

39. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt területén megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló berendezések, energiatermelő rendszerek és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el. A terület természetközeli fenntartásának céljából haszonállat tartására, és gyümölcsstermesztés céljára szolgáló gazdasági építmények is elhelyezhetők.
- (2) A **Kb-ne** jelű övezet telkein:
 - a) a telkek területe nem osztható meg,
 - b) a telekhatároktól számított 10 m-en belül épület nem helyezhető el,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 2%,
 - d) a burkolt felületek területének legnagyobb aránya: 5%,
 - e) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m,
- (3) Az övezetben a telek határain legalább 8 méter széles, legalább kétszintű (fa- és cserjeszint), a tájegységben őshonos lombhullató fa-, és cserjefajokból álló kiültetés telepítendő.

40. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület (Kb-tur)

40. §

- (1) A szabályozási terven „**Kb-tur**” jellel jelölt övezet elsődlegesen idegenforgalmi szolgáltatások céljára szolgál. Az övezetben kizárólag az idegenforgalmi rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó építmények helyezhetők el az alábbi előírások betartásával:
 - a) a kialakítható legkisebb telekméret: 8.000 m²;
 - b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 5%;
 - c) a telekhatároktól számított 15 m-en belül épület nem helyezhető el,
 - d) a legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5m.
 - e) legkisebb zöldfelületi arány: 80%

- (2) A **Kb-tur** övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- bemutató célú idegenforgalmi építmények
 - vendéglátással és szállásadással kapcsolatos épület
 - szociális építmények (mosdók)
 - az előbbiek működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmények.

41. Különleges beépítésre nem szánt terület – strand (Kb-strand)

41. §

- (1) A szabályozási terven „**Kb-strand**” jellel jelölt övezet elsősorban turisztikai szolgáltatások céljára szolgál. Az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú épületek, vendéglátó és szociális építmények helyezhetők el, továbbá szabadterei sportépítmények, és játszótér alakítható ki az alábbi feltételekkel:
- a kialakítható legkisebb telekméret: 8.000 m²;
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 2%;
 - a telekhatároktól számított 15 m-en belül épület nem helyezhető el,
 - a legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5m.
 - legkisebb zöldfelületi arány: 80%

42. Különleges beépítésre nem szánt terület – kápolna (Kb-kápolna)

42. §

- (1) A szabályozási terven „**Kb-kápolna**” jellel jelölt övezetben szakrális épületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az alábbi előírások betartásával helyezhetők el épületek:
- a kialakítható legkisebb telekméret: 1.500 m²;
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%;
 - a legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,0 m.
 - legkisebb zöldfelületi arány: 70 %.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület – kastély (Kb-kastély)

43. §

- (1) A szabályozási terven „**Kb-kastély**” jellel jelölt övezet az Andreánszky-kastély és a Prónay-kastély területe.
- (2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetések: lakás, szálláshely szolgáltatás, és az ezek működéséhez szükséges funkciók.
- (3) Az övezetben az alábbi előírások betartásával helyezhetők el épületek:
- a telkek nem megoszthatók;
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%;
 - a legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,0 m.
 - legkisebb zöldfelületi arány: 70%.

- (4) Melléképület a kastélyok épülete és a közterület közötti telekrészen nem helyezhető el.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület – közmű (Kb-közmű)

44. §

- (1) A szabályozási terven „**Kb-közmű**” jellel jelölt övezet kizárólag közműépítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben az építmények legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal építhetők. A zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

45. Közúti közlekedési területek (KöU)

45. §

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi építmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közforgalmú közlekedés építményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállásépületek. Az épületek a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhatnak.
- (3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet.
- (5) Útsatlakozásokban a szabaddátást akadályozó építményt elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A közutak osztályba sorolása a következő:
- a) Országos mellékút: 2115 j. Rétság-Galgaguta összekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
 - b) Országos mellékút: 2115 j. Rétság-Galgaguta összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (Fő u.)
 - c) Országos mellékút: 2107 j. Penc-Keszeg összekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
 - d) Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
 - e) Lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
 - f) Tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
 - g) Gyalogút: B.VIII.C
- (7) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
- a) 2115 j. Rétság-Galgaguta összekötő út: meglévő szélesség
 - b) 2107 j. Penc-Keszeg összekötő út: meglévő szélesség
 - c) Tervezett külterületi feltáró út szabályozási szélessége: 16,0 m;
 - d) A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a

szabályozási terven szereplő kiigazításokat.

- e) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 12,0-14,0 m;
 - f) Gyalogút szabályozási szélessége: legalább 3,0 m
- (8) Kerékpárforgalmi építmény alakítandó ki:
- a) 2107 jelű országos mellékút mentén.
- (9) A kerékpáros pihenőket és tárolókat a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kialakítani, amelyek helyszínéről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.
- (10) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.
- (11) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül építményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
- (12) A védőtávolság külterületen:
- a) országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m.
 - b) külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (13) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (14) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

ZÁRÓ RÉSZ

VIII. Fejezet Alkalmazási és zárórendelkezések

46. Alkalmazási rendelkezések

46. §

Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

47. Záró rendelkezések

47. §

- (1) Ez a rendelet 2021. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Alsópetény Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2004. (V.20.) önkormányzati rendelete.
- (3) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

MELLÉKLETEK:

Alsópetény Község Helyi Építési Szabályzatához

1. melléklet: SZT-b sz. Belterület Szabályozási terv
2. melléklet: SZT-k sz. Külterület Szabályozási terv
3. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Lf ₁	O	700	30	50	0,5	5,0
2. Lf ₂	O	900	30	50	0,5	5,0
3. Lf ₃	O	1200	30	50	0,5	5,0
4. Lf ₄	O	1400	30	50	0,5	5,0
5. Lf ₅	O	1200	30	50	0,5	5,0
6. Lf ₆	O	10.000	30	50	0,5	6,0
7. Lf ₇	SZ	1200	30	50	0,5	5,0
8. Lf ₈	SZ	200	30	50	0,5	5,0
9. Lf ₉	SZ	900	30	50	0,5	5,0
10. Lf ₁₀	SZ	900	30	50	0,5	7,5
11. Lf ₁₁	O	600	30	50	0,5	5,0

4. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Vt ₁	SZ	9000	40	30	1,0	6,0
2. Vt ₂	O	2000	40	30	1,0	6,0
3. Vt ₃	SZ	6000	10	70	0,4	10,0

5. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Gksz	O	900	30	40	0,5	5,0

6. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Gált	SZ	10.000	40	40	0,8	10,0

Régészeti lelőhelyek:

azonosító	lelőhelyszám	név	HRSZ
49431	1	Földvár	052/1
49433	2	Rk. templom	112, 62, 113/2, 111/4, 113/1, 61, 89
93487	3	Ófalu	181/3, 206, 164/3, 163, 209/1, 182, 177, 124, 119, 118, 110, 141, 142, 126, 128, 108, 116, 140, 207, 181/5, 183/2, 184, 185, 264/1, 287, 279, 288, 366, 257, 259, 260, 181/1, 224, 211, 217, 216/1, 218, 205, 183/1, 228, 168, 227, 162, 82, 62, 215, 436/2, 436/1, 419, 413/2, 418, 420, 289, 397, 412, 424, 66, 232/1, 63, 252, 253, 239, 432, 394, 392, 400, 408, 393, 76, 251, 398, 406, 431, 421, 88/2, 95, 415, 221, 230, 223, 258, 261, 262/1, 266, 269/2, 267, 265, 390, 389, 388, 409, 410, 411, 339/3, 370, 437, 59, 433, 58, 246, 248, 434, 391, 249, 395, 407, 413/3, 245, 399, 401, 402, 405, 430, 428, 429, 71, 73, 80, 235, 92, 231/2, 233, 87, 78, 414, 416, 84, 413/1, 268, 286, 234/1, 208, 170, 64, 65, 243, 255, 256, 396, 77, 75, 69, 417, 250, 422, 423, 425, 426, 67, 68, 70, 72, 74, 79, 127, 123, 97, 100, 104, 105, 106, 60, 167, 176, 188, 187, 186, 181/6, 181/2, 180, 026/1, 121, 120, 125, 174/1, 427, 236, 237, 238, 244, 83, 81, 96, 86, 85, 171, 173, 174/2, 175, 88/1, 94, 98, 231/1, 107, 117, 101, 115, 122, 102, 103, 247, 214, 169

Műemlék, műemléki környezet

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
5435	13652	Prónay major	Gyurcsányi-Prónay-kiskastély	Műemlék	177
5437	28333		Harangtorony ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0150/17, 0150/18, 0151, 0152, 100, 104, 105, 106, 111/4, 113/1, 113/2, 60, 61, 62, 90, 97, 99, 109
5438	28334		Werbőczy-emplékmű ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0150/17, 0150/18, 0151, 0152, 100, 104, 105, 106, 109, 111/4, 113/1, 113/2, 60, 61, 62, 90, 97, 99
5439	28335		Sírkövek ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0150/17, 0150/18, 0151, 0152, 100, 104, 105, 106, 109, 111/4, 113/1, 113/2, 60, 61, 62, 90, 97, 99
5436	28336		Római katolikus templom (Szent István király) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0150/17, 0150/18, 0151, 0152, 100, 104, 105, 106, 109, 111/4, 113/1, 113/2, 60, 61, 62, 90, 97, 99
5435	28337		Gyurcsányi-Prónay-kastély és -kiskastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	163, 164/3, 176, 180, 181/1, 182, 183/1, 195, 205, 206, 167, 162, 116, 140, 141, 142
5435	13651	Prónay major	Gyurcsányi-Prónay-kastély	Műemlék	177
5435	6508	Petőfi Sándor u. 52.	Gyurcsányi-Prónay-kastély és -kiskastély	Műemlék	177
5436	6507	Werbőczy köz 2.	Római katolikus templom (Szent István király)	Műemlék	112
5437	6504	Werbőczy köz 2.	Harangtorony	Műemlék	112
5438	6505	Werbőczy köz 2.	Werbőczy-emplékmű	Műemlék	112
5439	6506	Werbőczy köz 2.	Sírkövek	Műemlék	112

Természet és tájvédelem

Ex lege védett országos jelentőségű természeti emlékek helyrajzi számai:

Földvár:

típus	hivatkozási/ kataszteri szám	név	helyrajz i szám
természeti emlék	03-0113-01	Földvár	052/1

Barlang felszíni védőövezete:

052/6 hrsz,

052/8 hrsz-ú telekből az E662739-N283222, E662738-N283280 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól nyugatra fekvő terület rész

Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló területek:

típus	név	helyrajz i szám
természetvédelmi terület	Andreánszky-kúria és kertje	160/1
természeti emlék	Földvár	052/1

4. függelék:

Zajterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletalapján Üzemi és szabadidős építményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor- szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, teleszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (falusias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

* Megjegyzés: Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)							
Sor- szám	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaúdvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaúdvartól, a vasúti fővonaltól és pályaúdvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (falusias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Megjegyzés:

* Értelmezése a stratégiai zajterképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszavaras repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

*** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszavaras repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légi járművek közlekednek.

