Szendehely Község Önkormányzat Képviselő-testülete
6/2021. (XI. 01.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról

Egységes szerkezetben az 5/2023. (X. 20.) önk.rendelettel

Szendehely Község Önkormányzat képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazások alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) 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 29. §-a alapján meghatározott partnerek és 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1.§ E rendelet alkalmazásában:

a) **Borturizmust szolgáló épület**: A bor helyben való fogyasztását, értékesítését szolgáló gazdasági épület, amely rendelkezik a gazdasági épület funkciója mellett a vendégek fogadására alkalmas borkóstoló helyiséggel, a szükséges szociális helyiségekkel és szállásférőhelyekkel.

b) **Erdei termékek**: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.

c) **Fekvő telek**: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarok - építési telek.

d) **Főépület**: az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.

e) **Közműsáv**: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

f) **Meglévő épület**: az ingatlanon álló, szabályosan és jogszerűen létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.

g) **Melléképület**: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.

h) **Tájba illeszkedés**: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek a természeti illetve művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.

i) **Telekszélesség**: építési helyen belül mért telekszélesség.

j) **Zárványtelek**: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A RENDELET MELLÉKLETEI ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

2.§ (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási terv – Központi belterület
b) 2. melléklet: Szabályozási terv - Katalinpuszta
c) 3. melléklet: Szabályozási terv - Külterület - nyugat
d) 4. melléklet: Szabályozási terv - Külterület - kelet

3. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

3.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A település területén a Natura2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az ex lege védett területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályok szerint kell eljárni.

4. KÖRNYEZETVÉDELEM

4.§ (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Vízfolyások, csatornák külön jogszabályban meghatározott parti sávja nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

(3) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a külön jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.

(4) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(5) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, rendeltetésének megváltoztatása az esetlegesen fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, s amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást kizárólag az építési helyen belül és oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket számítással igazoltan ne haladja meg.

(8) Vízgépészeti berendezés kizárólag terepszint alatt vagy a beépített területen belül helyezhető el.

5. VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

5.§

(1) Felszínmozgásos - lassú mozgásban lévő, kúszó területen új épület építése vagy meglévő épület bővítése csak részletes talajmechanikai vizsgálat után történhet.

(2) Felszínmozgásos - lassú mozgásban lévő, kúszó; labilis egyensúlyi állapotban lévő területen a lejtő, rézsű megbontása, bevágás készítése tilos.

(3) Árvízi elöntéssel veszélyeztetett, feltöltött területen épület nem építhető.

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

6. A TELEKALAKÍTÁS SZABÁLYAI

6.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha

a) a kialakuló telek nem tartalmaz több töréspontot, mint az eredeti telek,

b) az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza,

c) a kialakuló telek paraméterei e rendelet előírásainak jobban megfelelnek, mint az eredeti állapot

(2) A település építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki.

(3) Közműterület, közlekedési terület céljára, szabályozási vonal érvényesítésére - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából vagy a szabályozási terven szereplő szabályozási vonalon történő telekosztás miatt kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó paraméterei az építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek.

(5) Magánút

a) céljára telek kialakítható,

b) szélességi mérete

ba) legfeljebb 10 építési telek megközelítésére legalább 6,0 m,

bb) 10-nél több telek megközelítésére legalább 8,0 m.

(6) Kialakult legkisebb telekszélességű építési övezetekben a telek szélessége nem csökkenthető kivéve a telekhatár rendezés esetét, amikor a csökkenő szélességű telek szélessége nem lehet kisebb, mint a növekvő szélességű telek szélessége.

(7) Kialakult legkisebb telekméretű építési övezetekben

a) kizárólag telekhatárrendezés és telekegyesítés végezhető,

b) telekhatár rendezés során a csökkenő méretű telek területe nem lehet kisebb, mint a növekvő méretű telek területe.

III. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

7. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

7.§

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

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

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell

b) Magán út esetén

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni

bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani

bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

aa) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,

ab) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni

ac) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

8. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

8.§

(1) Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:

aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:

ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

9. VÍZELLÁTÁS

9.§

(1) Beépítésre szánt területen új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

10. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

10.§

(1) A felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes területén tilos.

(2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha az épülettől mérve:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 50 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül

b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 50 m-nél nagyobb távolságra érhető el akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállíttatni. Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) A szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:

a) védelem nélkül 150 m

b) bűzzárral ellátva 20 m

c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

11. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

11.§

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m2 burkolt felület után minimum 1 m3 helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,

b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)

c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

12. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

12.§

(1) A villamos-energia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

13. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSA

13.§

(1) A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

14. FÖLDGÁZELLÁTÁS

14.§

(1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

15. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

15.§

(1) A meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, de bővítésük csak a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően történhet.

(2) Ha egy meglévő épület magassága meghaladja az övezetben/építési övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasságot, az épület bővíthető az övezeti előírásoknak megfelelő helyen és mértékben.

(3) Meglévő épület tetőtere beépítése – azaz az épület hasznos térfogatának növelése – akkor is megvalósítható, ha az épület az építési helyen kívül áll.

16. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

16.§ (1) Az előkertben

a) épület, terepszint alatti építmény – a meglévő terepviszonyok által indokolt támfalgarázs kivételével – lábon álló tető, pergola nem építhető,

b) legfeljebb 4 m2 területű, kerítéssel egybeépített kuka-tároló, melynek a terepszinttől mért legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 m, építhető.

(2) Az oldalkertben

a) lábon álló tető nem építhető,

b) pergola, terepszint alatti építmény – oldalhatáros beépítési mód esetében a szomszédos telekhatártól legalább egy méterre – építhető.

(3) Egyenként legfeljebb 12,0 m2-es és legfeljebb 7,5 m széles oromfalas homlokzatrészeket tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel az oromfalakkal együtt számított épületmagasság nagyobb, mint az oromfalak helyett 45 fokban lekontyolt tetővel számított épületmagasság.

17. TEREPRENDEZÉS, RÉZSŰ, TÁMFAL

17.§ (1) Terepfeltöltés kizárólag akkor végezhető,

a) ha az épület megközelítése, azaz járda, kocsibehajtó a meglévő terepviszonyok mellett nem alakítható ki,

b) ha az építési helyen belüli terasz kialakítása céljából, egy métert meg nem haladó mértékben történik,

c) ha a közterülettől lejtő telek előkertjében, a telek homlokvonalától legfeljebb hat méter távolságban, legfeljebb az épület homlokzatáig, a közterület szintjéig történik.

(2) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint

a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

c) együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.

(4) A (3) bekezdésben foglalt mértéken túlmenően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.

(5) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,0 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.

(6) A telekhatáron a meglévő (szomszédos) terepszinthez kizárólag legfeljebb 2 lábas meredekségű rézsűvel szabad csatlakozni.

(7) A csapadékvíz telken belül tartását, kezelését meg kell oldani.

18.§ (1) Belterületen Legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető.

(2) Külterületen, beépítésre nem szánt területen kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Zöldterületen épített kerítés legalább 90 %-ban áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal.

(4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

18. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

19.§ (1) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala
a) az északi irányhoz közelebb eső telekhatár vagy
b) a kialakult beépítés szerinti telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.

(2) Kialakult beépítési módú építési övezetekben
a) az építési hely a meglévő épületek által meghatározott,
b) a környezetben kialakult állapotnak megfelelően legalább az egyik oldalhatár beépíthető,
c) a beépített oldalhatáron, hátsó telekhatáron a beépítés fenntartható, bővíthető,
d) az előkert nem csökkenthető,
e) a beépítetlen oldalkertre, hátsókertre az OTÉK és e rendelet szabályait kell alkalmazni.

(3) Beépítésre nem szánt területek övezeteiben
a) az építményeket a telekhatártól legalább 6 m távolságra kell elhelyezni,

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 6,0 méter, mely olyan mértékben csökkenthető 3 méterig, hogy 7,5 méter széles építési hely alakuljon ki.

(5) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(6) Fekvő telek esetében a hátsókert olyan mértékben csökkenthető 1 méterig, hogy 7,5 méter építési hely alakuljon ki.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület a telek oldalhatárától 1 méternél távolabb nem telepíthető,
Az épületeket az oldalhatárral párhuzamosan kell elhelyezni, melynek következtében a kialakuló előkert változó szélességű lehet. Utóbbi esetben az előkertre vonatkozó előírásokat az épület közterülethez legközelebb eső pontjára kell teljesíteni.

(8) Kialakult építési vonalú építési övezetekben az épület közterület felé néző homlokzatának legalább 60%-át a kialakult építési vonalra kell helyezni.

19. MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

20.§

(1) Építési helyen kívül melléképítmény
a) az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re,
b) a beépített oldalhatáron a lakóépülettel egy vonalban helyezhető el.

(2) Állattartó építmény
a) kizárólag oldalhatáros vagy kialakult beépítésű lakóterületen és mezőgazdasági területen,
b) lakóterületen kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve,
c) az építési telek legfeljebb 5%-án, a lakóépületnél nem nagyobb bruttó alapterülettel,
d) kizárólag a főépület mögött, a főépülettel megegyező telekhatárra helyezhető el. .

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

20. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

21.§ (1) A beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Falusias lakóterület (Lf)
b) Településközpont terület (Vt)
c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
d) Ipari gazdasági terület (Gip)
e) Különleges sport-terület (KSp)

21. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

22.§ (1) Falusias lakóterületen elhelyezhető

a) lakóépület,
b) mező- és erdőgazdasági célú, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés
c) a környezetére jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi és szolgáltató építmény.

(2) Falusias lakóterületen lakóépületen belül, legfeljebb az összes szintterület 50 %-án az alábbi felhasználási módok is létesíthetők:

a) szálláshely szolgáltatás,
b) iroda, igazgatási funkció,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport funkció.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Falusias lakóterületen a lakástól eltérő felhasználási mód legfeljebb akkora lehet, amelyhez nem szükséges 6 gépkocsinál több parkolóhely kialakítása.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) egy főépület,
b) 1800 m2-nél nagyobb telken két főépület helyezhető el.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el,
b) 1800 m2-nél nagyobb telken a (2) bekezdés szerinti funkciók önálló épületben is elhelyezhetők.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(8) A falusias lakóterület építési övezeti előírásai a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
Lf1	SZ	1000	16	30	5	6,0	50	5,0	-
Lf2	O	900	16	30	5	6,0	50	5,0	-
Lf3	Z	1000	K	30	5	4,5	50	K	K
Lf4	O	1000	K	30	5	4,5	50	K	K
Lf5	K	1000	K	30	5	4,5	50	K	K
Lf6	O	1000	15	30	5	4,5	50	5,0	-
Lf7	SZ	3000	-	15	15	4,5	50	5,0	-

A saroktelek kivételével két utcára néző telek megosztása esetében a legkisebb kialakítható telek mérete 600 m2. (6/2023.(X. 20.) HÉSZ mód.)

O oldalhatáron álló
SZ szabadonálló
Z zártsorú
K kialakult

22. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

23.§ (1) A településközpont területen lakóépületen kívül elhelyezhetők olyan igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, közösségi szórakoztató, hitélet, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport épületek, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein
a) több épület,
b) legfeljebb egy lakóépület,
c) legfeljebb egy lakás építhető.

(4) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
a) a főépülettel egy tömegben vagy,
b) terepszint alatt történhet.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
b) állatól, állatkifutó;
c) trágyatároló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) A településközpont terület építési övezeti, előírásai a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	K	K	K	40	5	6,0	50

O oldalhatáron álló
K kialakult

23. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

24.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
b) tárolási,
c) kereskedelmi, szolgáltató,
d) igazgatási, iroda,
e) dolgozói szállás,

gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló egy lakó rendeltetést tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m^2 alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.

(4) Gksz-1 építési övezetben

a) egy épület által beépített terület legfeljebb 400 m2 lehet,
b) két épület között legalább 6,0 méter távolságot kell kialakítani,
c) legfeljebb két épület összekötése megengedett legfeljebb 3,0 m homlokzatmagasságú folyosóval,
d) az eredeti terepszintet feltölteni sehol sem szabad, legfeljebb bevágás létesíthető.

(5) Gksz-3 építési övezetben

a) az erdőövezet határától legalább 6,0 méter távolságra kell az épületet elhelyezni.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeti előírásai a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
Gksz1	SZ	2000	25	20	5	4,5	25	10,0	-
Gksz-2	SZ	2000	25	30	5	6,0	25	10,0	-
Gksz-3	SZ	K	K	20	5	4,5	50	-	-

SZ szabadonálló

24. IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

25.§

(1) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
   a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, gazdasági tevékenységi célú;
   b) kereskedelmi, szolgáltató,
   c) tárolási,
   d) igazgatási, iroda,
   e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat.

(2) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(3) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(4) Gip-1 építési övezetben a vízgazdálkodási területtől legalább 10 méteres sávot zöldfelületként kell kialakítani.

(5) Gip-2 építési övezet lakóterület övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület kizárólag a telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el.

(6) Az ipari terület építési övezeti előírásai a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
Gip1	SZ	K	K	30	5	6,0	25	-	-
Gip2	SZ	K	K	60	5	6,0	25	K	-

SZ szabadonálló

25. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORTTERÜLET

26.§ (1) Különleges terület – sportterület övezetében elhelyezhető épület
a) sport;
b) sportépítményeket kiszolgáló;
c) a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.

(2) Különleges terület – sportterület övezeteinek telkein több épület elhelyezhető.

(3) A különleges sportterület építési övezetének előírásai a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Előkert (m)	Építési vonal (m)
KSp-1	SZ	K	K	20	5	10,5	40	-	-

(4) Kb-Sp1 övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

26. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

27.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé tartoznak:

a) Zöldterület
   aa) Közpark (Zkp)

b) Erdőterületek
   ba) Védelmi, (Ev)
   bb) Gazdasági (Eg)
   bc) Közjóléti (Ek)

c) Mezőgazdasági területek
   ca) Általános mezőgazdasági terület - 1 (Má-1)
   cb) Általános mezőgazdasági terület – 2 (Má-2)

d) Vízgazdálkodási terület:
   da) Vízfelület (V)

e) Különleges beépítésre nem szánt terület
   ea) Temető (Kb-T)
   eb) Kálvária (Kb-Kv)
   ec) Turisztika (Kb-Tu)
   ed) Borturisztika (Kb-Bt)

f) Közlekedési és közműterület
   fa) Közúti (KÖu)

27. ZÖLDTERÜLET

28.§ (1)
Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület
a) pihenést és testedzést szolgáló;
b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetést tartalmazhat.

(2) Zöldterület övezet telkein épület legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.

(3) Zkp1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
c) terepszint alatti építmény legnagyobb mérete telekterülethez képest: 3%.

28. ERDŐTERÜLET

29.§ (1) Erdőterületen az erdészeti hatóság által megengedett építmények helyezhetők el.

29. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

30.§ (1) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető épület

a) növénytermesztéshez, állattartáshoz, termékfeldolgozáshoz, -tároláshoz, -árusításhoz kapcsolódó rendeltetést tartalmazhat,

b) önálló lakó rendeltetésű épület kizárólag az Má-2 övezetben építhető.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezet telkein épület hiányos közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.

(3) Má1 övezetben

a) a beépíthető telek legkisebb területe: 10.000 m^2;

b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%

d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;

e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%;

(4) Má-2 övezetben

a) a beépíthető telek legkisebb területe: 20.000 m2

b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 5%

c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;

d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%;

30. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

31.§ (1) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el

(2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

31. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ

32.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetben elhelyezhető épület:

a) terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – temető övezet telkein épület legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.

(3) Kb-T övezetben

a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;

b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;

c) legnagyobb megengedhető terepszint alatti építmény: 3%.

32. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TURISZTIKAI TERÜLET

33.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület:

a) turisztikai, rekreációs;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) szállás jellegű;

d) sport;

e) vendéglátó;

f) lakó rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteiben fő rendeltetésként lakóépület nem helyezhető el.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteinek építési telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el, fő rendeltetésű épület megléte esetén.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(6) A különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezetében az építmények elhelyezésének szabályai a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kb-Tu	K	10	5	6,5

K kialakult

33. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – BORTURIZMUS

34.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – borturizmus terület övezeteiben elhelyezhető:

a) szőlőfeldolgozás és palackozás épülete,
b) borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épület,
c) oktatási, bemutató épület,
d) szállásépület,
e) az a)-d) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló épület.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – borturizmus övezet telkein elhelyezhető épületekben szállás rendeltetés a beépített szintterület legfeljebb 30%-án alakítható ki.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – borturizmus övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

a) állatól, állatkifutó;
b) trágyatároló, komposztáló;

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – borturizmus terület övezeteinek telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(5) Különleges beépítésre nem szánt terület – borturizmus terület övezeteiben legalább

a) 3000 m2 területű,
b) 45 m szélességű telken lehet épületet építeni.

(6) Különleges beépítésre nem szánt terület – borturizmus terület övezeteiben terepszint alatti építmény bármely telken építhető.

(7) A különleges beépítésre nem szánt terület - borturizmus övezetében az építmények elhelyezésének szabályai a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építmények legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kb-Bt	6000	45	10	10	5,0

34. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÁLVÁRIA

35.§ (1) Az övezetben ideiglenes, rendezvényt kiszolgáló építményen kívül épület nem helyezhető el.

35. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

36.§ (1) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(2) KÖu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

(3) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

(4) Új magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(6) A közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(7) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(8) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(9) A Központ – Katalin-puszta összekötő erdei út tervezése során a faállomány útterületbe eső részét a forgalomcsillapított út kialakítását is elősegítő módon, a közlekedési és tájépítészeti szakmai szabályok adata kereteken belül meg kell őrizni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

37.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 2/2002. (X.26.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

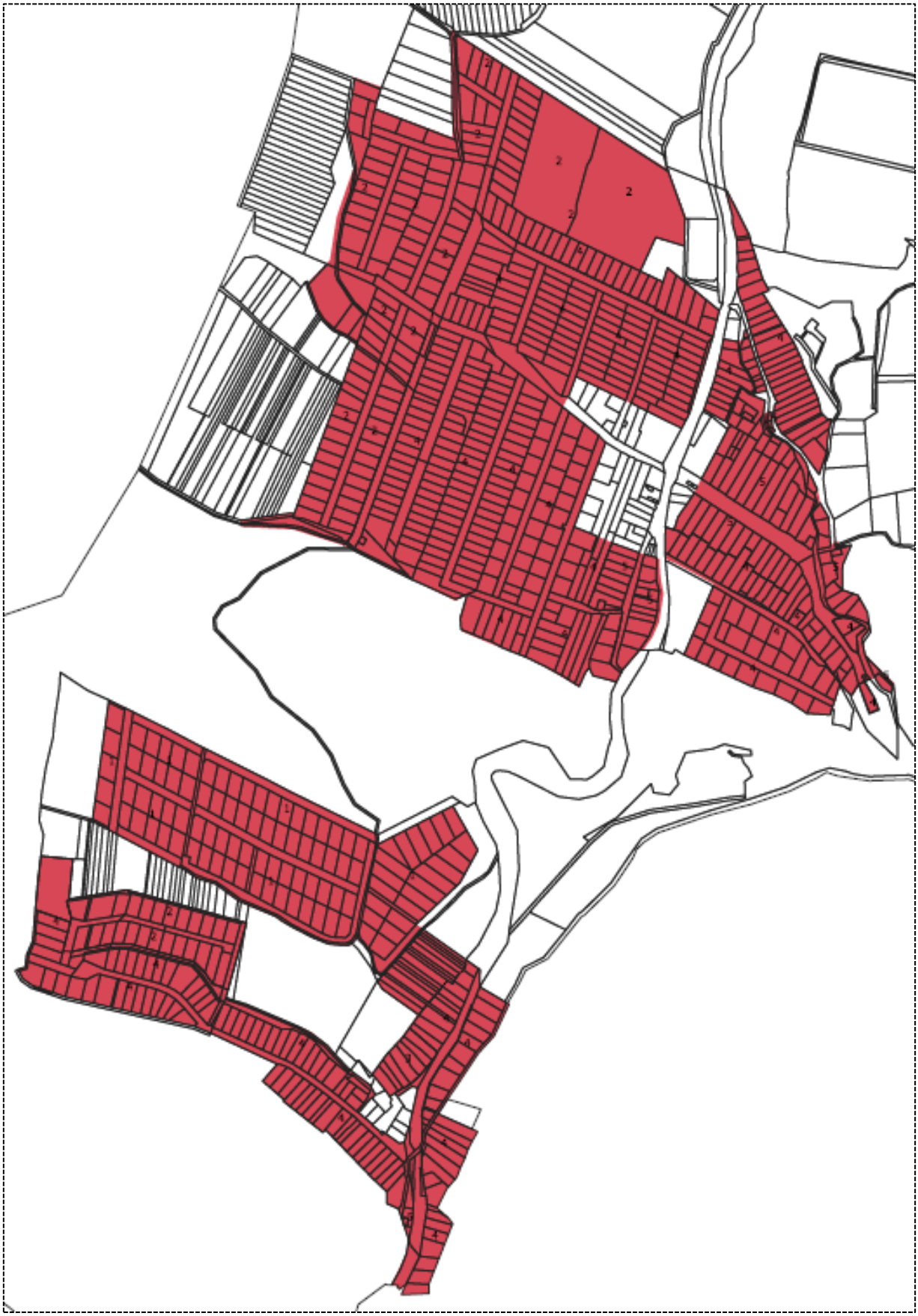
Szendehely, 2021. szeptember 1.

Polczer Krisztina	Altsach Ignác
jegyző	polgármester

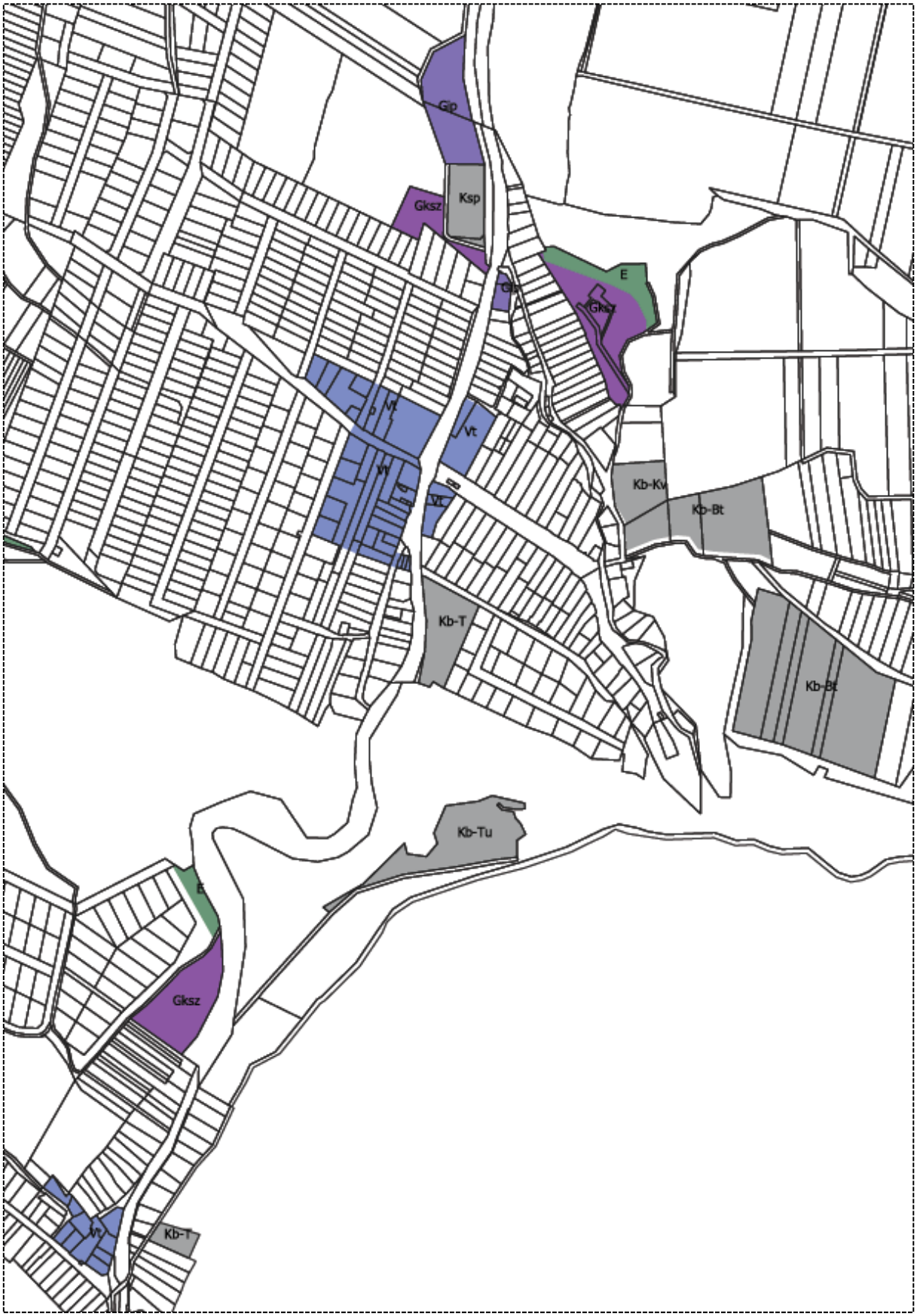
MELLÉKLETEK AZ 5/2021 (IX.1.) SZÁMÚ RENDELETHEZ

1. melléklet: Szabályozási terv – Központi belterület
2. melléklet: Szabályozási terv - Katalinpuszta
3. melléklet: Szabályozási terv - Külterület - nyugat
4. melléklet: Szabályozási terv - Külterület - kelet

Függelék – az övezeti beosztás áttekintő tervlapjai



Falusias lakóterületek



Egyéb övezetek