

Tés Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (XII. 12.)
önkormányzati rendelete

a Helyi építési szabályzatról
Hatályos: 2024. 11. 29

Tés Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály Kormányhivatala, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvédelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (VI.15.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A HÉSZ kötelező elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett kül- és belterületi határvonal,
- c) tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- d) az építési övezet, övezet, jele és határa,
- e) a telkek használati céljával összefüggő rendeltetés, valamint az el nem helyezhető rendeltetés,
- f) a kialakítható telek legkisebb területe,
- g) a beépítés mód,

- h) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke,
- i) a beépítési magasság legnagyobb mértéke,
- j) a közműellátás mértéke és módja,
- k) a telken belül kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke,
- l) a telek be nem építhető része,
- m) a terepszint alatti építés mértéke és helye,
- n) helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírások,

(2) A HÉSZ rajzi mellékletének, a Szabályozási tervnek más jogszabállyal, illetve hatósági döntéssel megállapított elemei:

- a) egyéb jogszabály által meghatározott védőterületek és védősávok,
- b) egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását.

(3) A HÉSZ rajzi mellékletén, a Szabályozási terveken ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:

a) a kötelezően alkalmazandók a szabályozás alapelemei és másodlagos elemei, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.

b) tájékoztató jelleggel a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek, amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani, egyéb tájékoztató elemként, minden olyan elemet, mely nem tartozik az a)–b) pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.

2. § A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- a) 1. melléklet: **SZT-1 jelű tervlap: Szabályozási terv I. Tés belterület,**
- b) 2. melléklet: **SZT-2 jelű tervlap Szabályozási terv II. Csőszpuszta,**
- c) 3. melléklet: **SZT-3 jelű tervlap Szabályozási terv III. Külterület,**
- d) 4. melléklet: **Elővásárlási joggal érintett területek.**
- e) 5. melléklet: **Országosan védett műemlékek, műemléki környezetek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke.**

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Alapellátás, alapellátást szolgáló épület*: A lakosság mindennapi kereskedelmi-szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.

2. *Egyedi zárt szennyvíztároló*: olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes kialakítású, és amely időszakos ürítéséhez a feltételek biztosítottak.

3. *Fasor*: út, sétány mellett azonos távolságra ültetett fákból álló vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló, növénytelepítés. Útsorfának minősül az egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

4. *Fekvő telek*: olyan korábban kialakult telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.

5. *Glamping sátor*: szálláshely szolgáltatásra alkalmas sátor jellegű építmény, mely változó használói kör időszakos tartózkodására szolgál, és mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas

6. *Háromszintű növényállomány*: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

7. *Irányadó telekhatár*: az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.

8. *Kerti építmények*: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékokra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolás céljára szolgáló építmény. A műtárgynak nem minősülő kerti építmények alapterülete a 20m² -t nem haladhatja meg.

9. *kézműipari építmény*: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

10. *Ligetes növényállomány*: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa kerül ültetésre.

11. *Melléképület*: Az alábbi, a telek és a telken álló főépület, fő rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények.

a) járműtároló

b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,

c) tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészter, magtár, góré, csűr és más tároló)

d) kazánház,

e) műterem,

f) kézműipari építmény.

12. *Nagy létszámú állattartó építmény:* az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. függelékében meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.

13. *Pavilon:* olyan legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű könnyűszerkezetes építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában és az épületmagassága a 3,0 métert nem haladja meg.

14. *Saroktelek:* olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.

15. *Telekmélység:* a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete.

16. *Terepszint alatti beépítettség mértéke:* A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

17. *Többszintű növényállomány:* a kijelölt terület minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

18. *Vendéglátás:* olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.

19. *Védőfásítás, védő-zöldfelület:* a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

I. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

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

4. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,
- b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szagrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
- d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
- e) alkalmi vásárok építményei,
- f) árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembevétele mellett,
- g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, amennyiben annak kialakítása során az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó előírásai teljesülnek,
- h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
- i) park és játszótér építményei.

(2) Pavilon jellegű építmény a település belterületén köz- és zöldterületeken csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, az övezeti szabályozás szerint, határozott időtartamra, amennyiben annak kialakítása során:

- a) az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó, továbbá a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet előírásai teljesülnek,
- b) az építmény közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvízelvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított. Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, „várostűrő” növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(2) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését. Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak legalább 4 parkolóállásokként fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

II. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

5. Telekalakítás

6. § (1) A Szabályozási terveken tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(2) A Szabályozási terveken javasolt telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.

(3) A közigazgatási területén jogszabályban meghatározott nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(4) Építési telekszabályos, téglalap alaprajzú, de nem fekvőtelek lehet. Az építési telekhatára többszörösen tört, kivéve a szabályozási vonallal érintett vagy saroktelkeket, nem lehet.

(5) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(6) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek legfeljebb a vonatkozó építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszerese lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.

6. Elővásárlási jog

7. § Tés Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti az alábbi célok megvalósítása érdekében:

- a) a település működésének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása, települési értékvédelem,
- c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közlekedés és parkolás javítása,
- f) a településszerkezet kedvezőbb alakítása.

A 7.§-ban megjelölt célok érdekében elővásárlási joggal érintett ingatlanok felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.

III. Fejezet

A TÁJ-, A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME, VALAMINT A KLÍMVÁLTOZÁS HATÁSAINAK ELKERÜLÉSÉRE, TOVÁBBÁ AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. A levegő védelme

8. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt sport-, illetve rekreációs célú területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, valamint Natura 2000 területet.

(2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.

(3) Pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja lakóterület, vegyes terület, különleges beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt sport-, illetve rekreációs célú terület, valamint Natura 2000 terület rendeltetésszerű használatát.

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

8. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

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

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

10. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását, ne akadályozzák, a víznyelők-, a barlangok felszíni védőövezetének állapotát ne veszélyeztessék, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(4) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ill. építmény nem helyezhető el.

(5) A vízfolyások

a) 9. §. (1) bekezdés szerinti területeken haladó szakaszai mentén a telkeken a partvonaltól számított 50-50 m széles területsávban,

b) az a) bekezdésbe nem tartozó szakaszai mentén a telkeken a partvonaltól számított 25-25 m széles területsávban új épület nem helyezhető el.

(6) Az (5) bekezdés szerinti területsávokon belül elhelyezkedő, meglévő épületek sem horizontális, sem vertikális irányban nem bővíthetők, kizárólag állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők. 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

10. A környezeti zaj elleni védelem

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

(2) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen

- a) kórtermek és betegszobák,
- b) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,
- c) foglalkoztató termek és hálóműhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- d) lakószobák lakóépületekben,
- e) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
- f) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
- g) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
- h) éttermek, eszpresszók,
- i) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei,
- j) várótermek

kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

11. Hulladékok kezelése

12. § (1) Lakó- és vegyesterületen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék —különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék—.

(2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) A közigazgatási területen más településről érkező hulladék lerakással történő ártalmatlanítása és a hulladékok talajban történő hasznosítása tilos.

12. Épített környezet védelme

13. § (1) A Szabályozási terv tervlapjai tartalmazzák az országos és helyi védelem alatt álló, illetve helyi védelemre javasolt épített környezeti értékeket.

(2) Az (1) bekezdés szerinti országos szintű szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények, a helyi védett területeken a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével történhet.

(3) A Szabályozási terv tervlapjai tartalmazzák a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

(4) A (3) bekezdésben szereplő szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet. A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

IV. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

14. § A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igényt feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani. (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

V. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

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

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

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

16. § (1) Szennyvízáttemelő műtárgy szaghatásvédelmi övezete:

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

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

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

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

18. § (1) Az SZT-1, SZT-2 jelű szabályozási terveken a **honvédelmi lő- és gyakorlótér** feltüntetett 1000 méteres védőterületén belül bármilyen építmény, létesítmény, egyéb épületek engedélyezési eljárásában az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésükről szóló kormányrendelet alapján, valamint lakóépület egyszerű bejelentési eljárásában a Honvédelmi minisztérium szakhatóságként működik közre.

(2) Az SZT-1, SZT-2 jelű szabályozási terveken a honvédelmi lő- és gyakorlótér feltüntetett 1500 méteres védőtávolságán belül robbanás vagy tűzveszélyes anyagok tárolására szolgáló új épület és egyéb építmény nem helyezhető el.

(3) Az SZT-1, SZT-2 jelű szabályozási terveken a honvédelmi lő- és gyakorlótér feltüntetett 1500 méteres védőtávolságán belül meglévő épületek, egyéb építmények átalakíthatóak, bővíthetők, de robbanás vagy tűzveszélyes anyagok tárolására szolgáló új épület és egyéb építmény, építményrész nem helyezhető el.

(4) A honvédelmi szakhatóság az (1)—(3) bekezdés előírásaitól való eltérést, illetőleg a meghatározott védőterületen belül más építmény elhelyezésének feltételeit egyedileg vizsgálja.

VI. Fejezet

KÖZMŰ ELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

13. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

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

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

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

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

(3) Új közforgalmi út építésénél, útrekonstrukciónál:

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

gondoskodni kell.

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

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

b) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni

c) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
- b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

(7) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.

14. Közművesítés mértékének az előírása

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

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

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

15. Vízellátás

21. § (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsonnahálózat kiépítésével, illetve az beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna, illetve beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzembe helyezését követően lehet.

(2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő rendeltetés megváltozása csak akkor lehetséges, ha az illetékes hatóságok által elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzivíz ellátás biztosítható.

(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál

- a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
- b) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,
- c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(4) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivízigeny feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges,
- b) az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigeny a közhálózat által biztosítható mértékig.

16. Szennyvízelvezetés

22. § (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A településen a szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi szállítóképességét és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.

c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállítóképességét (kb 5-7 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)

cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

cc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

cd) ha a tisztítóberendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesíti, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) Beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)

bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

Amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(6) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

(7) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.

(8) A szennyvízátelő mőtárgy szaghatásvédelmi övezete:

a) védelem nélkül nagyjából 150 m

b) búzárral ellátva nagyjából 20 m

c) hatásvizsgálat alapján megállapított méretű

A hatásterület belül új területhasznosításra területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(9) A szennyvíztisztító telep előzetes szaghatásvédelmi övezete 300 m, aminek a mérete a későbbiekben hatásvizsgálat alapján pontosítható. A hatásterületen belül új területhasznosításra területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

17. Felszíni vízrendezés

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

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni.

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

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áterezst úgy kell kialakítani, hogy

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

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

18. Földgázellátás

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

19. Villamosenergia ellátás

25. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

20. Vezetékes elektronikus hírközlés

26. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

21. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

22. Megújuló energiatermelő létesítmények

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

VII. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

23. Építés általános feltételei

29. § (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, az egyes telekrészek építési övezetbe, övezetbe eső területének megfelelően.

(2) Az új beépítésű részekben az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,2- 0,60 méter, ennek hiányában az átlagos terepszinttől mért 0,20-0,80 méter között legyen. A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez kell igazodni, figyelemmel a domborzati viszonyokra jelen rendelet és a terepalakításra vonatkozó előírásaira.

(3) Építési övezetek telkén az építési övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb számú, jogszerűen épített meglévő épület megmaradhat, de nem bővíthető.

(4) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény földhivatali nyilvántartásba vételét követően építhető.

(5) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
- b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;
- c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.

- ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 1 db létesíthető
- cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m² lehet
- cc) pergola legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.
- (6) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 3,5 m, magastetős kialakítás esetén a terepcsatlakozáshoz viszonyított gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (7) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (8) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (9) Az település teljes területén lakókocsi, lakókonténer, konténerház, egyéb mobil jellegű építmény (jurta, glamping sátor), valamint utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (10) Belterületi ingatlanokon lakófunkcióval és melléképület funkcióval faház, gerendaház, konténerház és konténer, valamint mobil jellegű építmény még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (11) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (12) A Szabályozási terveken a „**telek be nem építhető része**” jellel jelölt telekrészen épület, gépjárműparkolóhely nem helyezhető el, a telekrész zöldfelületként alakítandó ki.

24. Beépítési mód, építési hely

30. § (1) A Szabályozási terveken szereplő építési övezeti, övezeti jelekben a „K” jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti.

(2) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.

(3) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében legalább 5,0 m lehet.

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

31. § (1) Épületek elhelyezése:

a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldal- és hátsókert méretekneg egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni.

b) újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben — amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik— az előkerti építési határvonal a telekhatártól számítva:

ba) lakóövezetek esetében: 5 m;

bb) gazdasági övezetek, mezőgazdasági üzemi különleges terület övezetek esetében: 10 m;

bc) egyéb övezet esetében: 5 m.

(2) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős melléképület építhető.

(3) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

25. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

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

(2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek beépítési magassága nem növelhető.

(3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult beépítési magasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az beépítési magasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő beépítési magasságot kell az építési telken alkalmazni.

(4) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia.

(5) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg:

a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát

b) sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát Utcaszakaszként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.

(6) Az építési helyen kívül eső jogszerűen épült épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb építési övezeti előírások figyelembevételével.

26. Tereprendezés, támfal, kerítés

33. § (1) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

(2) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(3) Egy tagban 1,0 m-nél magasabb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.

(4) Támfal kialakítása a természetes terepszintet

a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,

c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.

(5) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.

(6) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.

27. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

34. § (1) Az építési telkek közúti vagy magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:

a) az építési övezetek telkein —gazdasági területeket és a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével— a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi telekhatáron telkenként vagy 30 méter telekhosszonként egy darab, legfeljebb 4,00 méter szélességű kapubehajtó létesíthető. Gazdasági övezetek telkein egy behajtó lehet legfeljebb 6,00méter szélességű,

b) a kapubehajtók számának meghatározásánál saroktelek esetén csak az egyik oldali telekhatár hossza vehető figyelembe, azonban a behajtó bármelyik telekhatáron elhelyezhető,

c) gazdasági övezet telkein rendszeres teherforgalom esetén a személygépkocsik és a tehergépkocsik forgalma számára külön-külön kapubehajtó létesíthető.

(2) Közforgalmat is lebonyolító út menti ingatlanok, építmények megközelítését biztosító útsatlakozás egyedi méretezés alapján létesíthető.

(3) Amennyiben az építési telek több közterülettel is határos, a gépjárművel való kiszolgálást —az üzemanyagtöltő állomások kivételével— az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

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

35. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.

(2) A beépítésre szánt területeken új lakóépületek esetében lakóegységenként 1 parkolóhelyet az ingatlan telkén kell biztosítani.

(3) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

29. Állattartás céljára szolgáló építmények

36. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

a) nagytestű haszonállat istállója, kedvtelésből tartott ló istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,

b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

c) trágya- és trágyalé-tároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

(2) lakó építési övezetek telkein, ahol az építési övezetre vonatkozó előírások megengedik, haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec oldalhatáron álló beépítés esetén a telek azon oldalán helyezhető el, ahol a lakóépület áll, szabadon álló beépítés esetén a lakóépület takarásában.

(3) Haszonállatot tartására szolgáló létesítmény padozata kizárólag hézagmentes, szilárd burkolatú lehet. Nagytestű haszonállat és nagytestű kedvtelésből tartott állattrágyalé-gyűjtője kizárólag fedett és szivárgásmentes kialakítású lehet.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes építési övezeti, övezeti előírások

VIII. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

30. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai

37. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 8 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen az alábbiakban felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetőek el:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdasági,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,—kivéve a környezeti zajt, légszennyezést, bűzt okozó tevékenységek számára szolgáló épületeket—
- d) szállás jellegű,
- e) iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) kulturális, közösségi szórakoztató és
- h) sport.

(3) Falusias lakóterületen nem helyezhetőek el:

- a) üzemanyagtöltő
- b) gazdasági rendeltetésű épület,
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb egy fő- és egy melléképület helyezhető két épület helyezhető el, összesen három rendeltetési egységgel. Amennyiben a főépület lakóépület, az esetben az két lakórendeltetést is tartalmazhat.

(5) Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén saroktelken lakóépület szabadonálló módon is elhelyezhető.

31. Falusias lakóterület (Lf) részletes előírásai

38. § (1) Az Lf/1 jelű építési övezetbe a jellemzően már kialakult falusias lakóterületek tartoznak. Az Lf/1 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
- c) Beépítési mód: oldalhatáronálló

- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: kialakult állapothoz igazodó, de legalább 5,0 m
- gb) a hátsókert legkisebb mérete: 6 m

(2) Az **Lf/2** jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 18 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- gb) a hátsókert legkisebb mérete: 6 m

(3) Az **Lf/3** jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- g) A telken belül
- ga) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m

gb) a hátsókert legkisebb mérete. 6 m

(4) Az **Lf/4** jelű építési övezet részletes előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2000 m²

b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m

c) Beépítési mód: szabadonálló

d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %

f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

g) A telken belül

ga) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m

gb) a hátsókert legkisebb mérete. 6 m

32. Településközpont vegyes terület (Vt) általános előírásai

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

(2) A településközpont területen az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

a) lakó,

b) igazgatási,

c) iroda,

d) kereskedelmi,

e) szolgáltató,

f) szállás,

g) hitéleti,

h) nevelési, oktatási,

i) egészségügyi, szociális,

j) kulturális,

k) közösségi szórakoztató.

l) sport.

(3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) gazdasági rendeltetésű épület,
- c) állattartó építmény
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

33. Településközpont vegyes terület (Vt) részletes előírásai

40. § (1) Az **Vt/1** jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- f) A telken belül az előkert legkisebb mérete: kialakult állapothoz igazodó

(2) A **Vt/2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 20%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- f) A telken belül az előkert legkisebb mérete: 5 m

34. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) általános előírásai

41. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhat:

- a) gazdasági,
- b) termelő vagy raktározási,
- c) kereskedelmi és
- d) az a)–c) rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést.

(3) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken nem helyezhető el: önálló lakóépület, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) A Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

35. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) részletes előírásai

42. § A Gksz/1 jelű építési övezet előírásai:

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

36. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai

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

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

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

c) egészségügyi, szociális célú épületek elhelyezésére szolgáló területek **K-Eü**

d) közműterület **K-KM**

37. Mezőgazdasági üzemi területre (KMü) vonatkozó előírások

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

(2) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:

a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,

b) állattartó épületek,

c) terménytárolók,

d) szerszám- és géptárolók,

e) vegyszertároló,

f) terményfeldolgozó,

g) mezőgazdasági gépjavító,

h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,

i) biztonsági okokból szükséges őrházak,

j) termékvezetékek és műtárgyaik,

k) komposztáló telepek építményei,

l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,

helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.

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

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 9.000 m²

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %

d) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%

e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

f) A telken belül

fa) az előkert legkisebb mérete: 10m

fb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m

fc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(4) A **K-Mü/2** jelű építési övezet előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 30.000 m² (3ha)

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %

d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%

f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m

g) A telken belül

ga) az előkert legkisebb mérete: 10m

gb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m

gc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(5) A K-Mü/1 és KMü/2 jelű építési övezetekben legfeljebb egy lakórendeltetést helyezhető el, a lakórendeltetés bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.

(6) A K-Mü jelű építési övezetekben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalánított szilárd burkolattal kell ellátni.

(7) A K-Mü jelű építési övezetek telkein a telekhatár mentén legalább 3 m szélességben védőfásítás telepítendő.

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

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

a) idegenforgalmi,

b) szállás

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

(2) A **K-Rek/1** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 5 000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 55%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- f) A telken belül
- fa) az előkert legkisebb mérete: 10m
- fb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m
- fc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(3) A **K-Rek/2** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 10 000 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 80%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- f) A telken belül
- fa) az előkert legkisebb mérete: 10m

fb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m

fc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(4) A K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.

(5) K-Rek/1 és K-Rek/2 jelű építési övezetekben a telkek zöldfelülete háromszintű növényállomány telepítésével alakítandó ki.

39. Egészségügyi, szociális célú épületek elhelyezésére szolgáló területekre (K-Eü) vonatkozó előírások

46. § (1) A Szabályozási terven **K-Eü/1** jellel jelölt egészségügyi, szociális célú épületek elhelyezésére szolgáló építési övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

a) egészségügyi ellátás,

b) idősellátás, idősgondozás, idősek otthona,

c) vendéglátás

d) pihenés,

e) testedzés, sportolás,

f) a terület fenntartását szolgáló.

(2) **K-Eü/1** jelű építési övezet előírásai

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m²

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %, a (3) bekezdés szerint

d) Legkisebb zöldfelületi arány: 55%

e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) A telken belül

fa) az előkert legkisebb mérete: 5 m

fb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m

fc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(3) K-Eü/1 jelű építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető az alábbi módon:

a) 10 000m²-nél kisebb telken legfeljebb 3 épület helyezhető el, de egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 500m² lehet,

b) 10 000m²-nél nagyobb telken legfeljebb 7 épület helyezhető el, de egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 1 000m² lehet.

(4) K-Eü/1 jelű építési övezetben a telkek zöldfelülete háromszintű növényállomány telepítésével alakítandó ki.

40. Közmű területekre (K-KM) vonatkozó előírások

47. § (1) K-KM jelű építési övezetekbe a közművek területigényes, beépítésre szánt építési övezetei tartoznak.

(2) K-KM/1 jelű építési övezetbe a szennyvíztisztító építményei helyezhetők el.

(3) **K-KM/1** jelű építési övezet előírásai

a) Kialakítható legkisebb telek területe: kialakult

b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: kialakult

c) Beépítési mód: szabadonálló

d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%

f) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

g) A telken belül új épület közterület felőli telekhatártól 5m távolságon túl helyezhető el.

IX. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

41. Közlekedési területekre vonatkozó előírások

48. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési terület övezetei az alábbiak: A Szabályozási terven eltérő színezéssel jelöltek a közlekedési célú emelt sebességű főút, gyűjtőút és egyéb út, valamint a magánút területek,

(3) A közúti közlekedési területen elhelyezhető építmények a következő rendeltetéseket tartalmazhatnak

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) közbiztonságot szolgáló-

(4) A közúti közlekedési területen nem helyezhető el a következő rendeltetés:

a) a területet igénybevevők ellátását szolgáló szállás,

b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó.

(5) A közúti közlekedési területeknek és a közforgalom előtt nem zárt magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

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

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

(8) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.

(9) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(10) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(11) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(12) Új közforgalom előtt nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat előtt nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat előtt nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(13) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,

b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(14) A települési úthálózat elemei:

- a) országos mellékutak: meglévő, megmaradó összekötő utak és bekötő utak:
 - aa) 8213 j. Várpalota—Szapár összekötő út (útkategória: K.V.B., B.IV.b.C):
 - ab) 82108. j. Tésbekötő út (útkategória: K.VI.B., B.IV.c.C)
 - b) helyi úthálózat: főúthálózat, meglévő, megmaradó, II. rendű belterületi főút (útkategória: B.IV.b.C):
 - ba) Petőfi Sándor utca, Táncsics Mihály utca, Bakony utca (82108. j. út átkelési szakasza)
 - bb) 8213. j. út átkelési szakasza Csőszpusztán
 - c) helyi úthálózat: mellékúthálózat: Belterületi kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.D.)
- (15) A 86 hrsz.-ú telek egy részét igénybe vevő útszélesítésnél a közút és tartozékainak kialakítása, elhelyezése a meglévő fák figyelembevételével történhet.

42. Zöldterületekre (Z) vonatkozó általános előírások

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

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

- a) közparkok övezetei: **Zkp**,
 - b) közkertek övezetei: **Zkk**.
- (3) A közpark területén, **Zkp** jelű övezetekben elhelyezhetőek:
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - c) kerti építmények,
 - d) tavak,
 - e) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
 - f) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
 - g) szabadtéri színpad,
 - h) műtárgyak

i) illemhelyek,

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

a) sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszókert,

b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),

c) kerti építmények,

d) műtárgyak

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

a) terepszint feletti és terepszint alatti parkoló,

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

43. Közparkokra (Zkp) vonatkozó részletes előírások

50. § A **Zkp/1** jelű övezet előírásai:

a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 15 000 m² (1,5 ha)

b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 100 m

c) Beépítési mód: szabadonálló

d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %

e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %

f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

g) Legkisebb zöldfelületi arány: 85%

44. Közkertekre (ZKK) vonatkozó részletes előírások

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

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

45. Erdőterületekre (E) általános előírásai

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

a) védelmi erdőterület övezetei Ev,

b) honvédelmi erdőterület övezetei Ehon,

c) közjóléti erdőterület övezetei Ek

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

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

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

46. Védelmi erdőterületek (Ev) előírásai

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

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

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

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

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

47. Honvédelmi erdőterületek (Ehon) előírásai

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

48. Közjóléti erdőterületek (Ek) előírásai

55. § (1) **Ek/1** jelű közjóléti erdőterület övezetében épületek —kivéve kilátó— nem helyezhetők el. Kilátó alapterülete legfeljebb 30 m² lehet.

(2) **Ek/1** jelű közjóléti erdőterület övezetében a következő nem épületjellegű építmények helyezhetők el:

a) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya,

- b) szabadtéri sportpályák,
- c) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények,
- d) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei.

49. Mezőgazdasági területek általános előírásai

56. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) általános mezőgazdasági területek: **Má**
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági területek: **Mt**.

(2) Mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.

(3) Mezőgazdasági terület övezeteiben meglévő épületek felújíthatók, nem bővíthetők, bontást követően újra nem építhetők.

50. Általános mezőgazdasági területek (Má) részletes előírásai

57. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető:

a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(2) Az **Má/1** jelű övezet előírásai:

a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²

b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m

c) Beépítési mód: szabadonálló

d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %

e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) A telken belül épület

fa) a közterülettel határos telekhatártól: 10 m-en

fb) a hátsókerti telek határtól 10 m-en

fc) az oldalkert telekhatártól: 10 m-en túli távolságban helyezhető el.

(3) Egy telken több épület is elhelyezhető, de egy telken legfeljebb 1 lakóépület, és legfeljebb 1 lakórendeltetési egység helyezhető.

(4) Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb az övezetben megengedett beépítettség fele, de legfeljebb 300m² lehet.

51. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt) részletes előírásai

58. § (1) **Mt/1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe a táji-, természetvédelmi- vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) **Mt/1** jelű övezetben a hagyományos tájgazdálkodás jellegének megőrzése érdekében épületek nem helyezhetők el.

(3) **Mt/1** jelű övezetben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat, barlangokat, víznyelőket és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

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

52. Természetközeli terület (Tk) előírásai

59. § (1) **TK/1** jelű természetközeli terület övezetbe azon mocsaras, vízmosásos területek tartoznak, amelyeken ex lege víznyelők vagy víznyelők és egyben barlangok felszíni bejáratai helyezkednek el.

(2) **Tk/1** jelű övezeteiben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és víznyelő barlangok, valamint egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot, a víznyelőket, barlangok felszíni bejáratait megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) **Tk/1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

53. Vízgazdálkodási terület előírásai

60. § (1) Vízgazdálkodási területbe az állóvizek, vízfolyások, az árkok medre és partja, valamint a természetközeli területbe nem sorolt víznyelők területei tartoznak.

(2) Az állóvizek, vízfolyások mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

(3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolható, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása lehetséges.

(4) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, vízjogi engedély alapján lehet.

(5) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület funkciójának módosítása minden esetben csak vízügyi ágazat hozzájárulásával és akkor valósítható meg:

a) ha vízgyűjtő területére kiterjesztett vizsgálattal a vízgazdálkodási célú hasznosításfenntartása már nem indokolt,

b) ha a funkcióváltás során az új területhasznosítású területen belül is a vízzsállítás számáraszükséges hely a vízzsállítás képesség csökkenése nélkül biztosítható,

c) ha a funkcióváltás után is a vízzsállítás üzemeltetésének és karbantartásának az ágazati előírásokban rögzített feltételei biztosíthatók.

54. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

61. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

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

a) temető területe: **Kb-T**

b) rekreációs célú terület **Kb-Rek**

c) fásított köztér **Kb-Kt**

d) Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területek **Kb-Hon**

e) közműterület **Kb-KM**

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

62. § (1) A Szabályozási terven **Kb-T** jellel jelölt temető terület övezetekben ravatalozó, kápolna, sír építmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(2) A **Kb-T/1** jelű építési övezet előírásai:

a) Kialakítható legkisebb telek területe: kialakult

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 5%

d) Legkisebb zöldfelületi arány: 70%

e) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m

(3) Temető terület övezeteinek területén a kerítés 1,6-2,0 m közötti magasságú lehet. A kerítés belső oldalán védőfásítást kell telepíteni.

56. Rekreációs területekre (Kb-Rek) vonatkozó előírások

63. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Rek** jellel jelölt rekreációs terület övezetekben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

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

(2) A **Kb-Rek/1** jelű övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) legfeljebb 3 db, egy-egy szállásrendeltetési egységet tartalmazó épület,
- b) vendéglátás,
- c) pihenés,
- d) testedzés, sportolás,
- e) ismeretterjesztést,
- f) a terület fenntartását szolgáló

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

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 25 000 m² (2,5 ha)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c)¹ Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %,

d) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%

e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

f) A telken belül épület közterület felőli telekhatártól 5m távolságon túl helyezhető el.

(4) Kb-Rek/1 jelű övezetben:

a) egy telken több épület helyezhető el, de egy telken legfeljebb 3 db szállítás rendezettségét tartalmazó épület helyezhető el,

b) szállításrendezettségét tartalmazó épületben kizárólag egy szállítás rendezetési egység helyezhető el,

c) a szállításrendezettségét tartalmazó épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m²-t.

(5) Kb-Rek/1 jelű övezetben:

a) egy legfeljebb 1500 m² nagyságú kerti tó kialakítható,

b) a Szabályozási terven „beültetési kötelezettségű terület” jellel jelölt területen legalább 25 m²-ként egy nagy lombos fa, és 1 m²-ként legalább két cserje ültetendő.

(6) A **Kb-Rek/2** jelű övezet előírásai:

a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 5000 m²

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,

d) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%

e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) A telken belül épület közterület felőli telekhatártól 5m távolságon túl helyezhető el.

(7) A **Kb-Rek/3** jelű övezet előírásai:

a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 3 000 m²

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,

d) Legkisebb zöldfelületi arány: 60%

e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

f) A telken belül épület közterület felőli telekhatártól 5m távolságon túl helyezhető el.

(8) Kb-Rek/3 jelű övezetben épületek és egyéb építmények az ökológiai hálózat magterületén kívül eső telekrészen, vagy a természetvédelmi hatósággal egyeztetett telekrészen helyezhető el.

(9) A Kb-Rek/2 és Kb-Rek/3 jelű övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.

57. Fásított közterekre (Kb-Kt) vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

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

59. Közmű területekre (Kb-KM) vonatkozó előírások

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

(2) **Kb-KM/1** jelű övezet előírásai

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 200 m²
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 50%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- f) A telken belül épület közterület felőli telekhatártól 10m távolságon túl helyezhető el.

Záró rendelkezések

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

68. § Ez a rendelet 2024. január 11-én lép hatályba.

1. melléklet a 8/2023. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 8/2023. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 8/2023. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

4. melléklet a 8/2023. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE

1. 226 hrsz.,
2. 02/23 hrsz.,
3. 02/27 hrsz.,
4. 0230/1 hrsz.,
5. 0230/2 hrsz.,
6. 078/6 hrsz.,
7. 078/30 hrsz.,
8. 078/46 hrsz. b) alrészlet (erdőterület)
9. 154 hrsz.,
10. 155 hrsz.,
11. 156 hrsz.

5. melléklet a 8/2023. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

Országosan védett műemlékek, műemléki környezetek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

1. Az országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek listája

#	Műemlék neve	Műemlék címe	Védelem	Védési ügyiratok	Érintett helyrajzi számok
1	Rómaikatólikus Templom	Tés., Petőfi Sándor utca	Műemlék	Azonosító:5647 Törzsszám:10460	182
2	Szélmalom	Tés., Táncsics Mihály u. 16	Műemlék	Azonosító:10461 Törzsszám:5648	469, 468
3	Szélmalom	Tés., Táncsics Mihály u. 32.	Műemlék	Azonosító: 10462 Törzsszám: 8845	461, 460

2. Műemléki környezetek:

#	Műemléki környezet neve	Érintett helyrajzi számok
1	R. k. templom ex-lege műemléki környezete	520, 519, 517, 516, 513, 511, 510, 509, 185, 188, 489/2, 489/1, 173/1, 176, 177, 178, 179, 187, 183, 181, 167
2	Szélmalom ex-lege műemléki környezete	467, 388/10, 388/11, 280, 277, 471, 091, 087/3, 087/48
3	Szélmalom ex-lege műemléki környezete	467, 388/10, 388/11, 280, 277, 471, 091, 087/3, 087/48

3. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

#	Leleőhely azonosítója	Leleőhely neve	Hrsz.	EOV koordináták	
				Y	X
1	9411	Belterület	167,182,181,183,184,187	572923	213205

#	Lelőhely azonosítója	Lelőhely neve	Hrsz.	EOV koordináták	
				Y	X
2	9412	Kistécs	0228/4, 0206/13, 0227, 0226/9, 0226/8, 0226/7, 0226/2, 0226/4, 0217/2, 0214/2, 0228/5, 0228/6, 0226/3	570992	212499
3	9413	Kistécs II.	0225/6, 0225/7, 0225/8, 0226/9, 0217/2, 0214/2, 0228/6, 0228/3, 0214/3, 0226/11, 0204	571126	212532
4	9414	Csőszi pusztai	078/30, 078/36, 078/37, 078/38, 078/39, 078/40, 078/42, 078/46, 078/6, 078/7, 030/2	575898	214115
5	9415	Hámasfa-dűlő Török-temető	0132/24, 0132/22	573885	211522

4. Újként azonosított, bejegyzés alatt álló régészeti lelőhelyek

#	Lelőhely neve	Hrsz.	EOV koordináták		azonosítás alapja
			Y	X	
6	Pahonya	0231/7, 0231/12	571385	212555	terepbejárás
7	Szilva-rét	02/9, 02/10, 02/28	572276	213020	terepbejárás
8	Prohászka-telek	087/3, 087/5, 087/6, 087/7, 091, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459,	573584	213367	terepbejárás