

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Jóváhagyva a 2/2022. (II.2.) sz. rendelettel

2022. február

Völgyzugoly Műhely Kft.

PÉTERI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Jóváhagyva a 2/2022. (II.2.) sz. rendelettel



Megbízó
Péteri Község Önkormányzata
Cím:2209 Péteri, Kossuth Lajos utca 2.
Tel.: 06-29-314-070

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3221, 70-628-0752



2022. február
VZM 1505/19
rendelettervezet_20220213.doc

Aláírólap

Településrendezés: **Ferik Tünde** – okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259
Bérczi Szabolcs – okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Varga-Végh Anna – okl. településmérnök

Tájrendezés, környezetvédelem: **Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282

Közlekedés: **Tóth Attila**
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

Energiaközművek, távközlés: **Hanczár Zsoltné** – okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)

Régészet: **Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)

PÉTERI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 2/2022. (II.2.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

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

I. Fejezet

Általános előírások

1. A szabályzat hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Péteri község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

(3) E rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:
a) **Fekvő telek**: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
b) **Meglévő épület**: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
c) **Melléképület**: a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
d) **Telekszélesség**: az előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
e) **Telek be nem építhető része**: a telek azon része, ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:
a) szabályozási vonal;
b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
c) építési övezet, övezet határa és jele;
d) telek be nem építhető része

e) a kötelező megszüntető jel;
f) méretezés;

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
a) közigazgatási határ;
b) védőtávolságok;
c) művi értékvédelem
ca) műemlék;
cb) műemlék épület és telke;
cc) műemléki környezet határa;
cd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
d) táj- és természetvédelem
da) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
db) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa.

(3) Sajátos jogintézmények:
a) elővásárlási jog;

(4) Az (1)–(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. A belterülethatár módosítása

4. §

A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5. §

(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 a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A település területén az ökológiai hálózathoz tartozó területek, és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

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

(2) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

(3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(4) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények,
c) szennyvíziszaplerakó

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvíziszaplerakó és a szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 15. § előírásai az irányadók.

8. Az elővásárlási jog

8. §

Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

9. A telekalakítás

9. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település építési övezeteiben – Lf-2 építési övezet kivételével, a részletes övezeti előírásokban meghatározottak szerint - nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de legalább 12,0 m.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(8) Magánút szélességi mérete:
a) 100 méteres úthossz alatt nem lehet kisebb 8,0 m-nél.
b) 100 méteres úthossz és/vagy 8 kiszolgált telek felett a magánút szélessége nem lehet kisebb 10,0 méternél, valamint az utca végén teherforgalom megfordulására alkalmas kiszélesítést kell biztosítani.

(9) Magánút kialakítása során a kiszolgált telekhez tartozó személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

10. §

(1) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani,

(2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(3) Magánút kialakítása kizárólag zárványtelek megközelítése érdekében történhet.

(4) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál
a) az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni,
b) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
c) kertvárosias és falusias lakóterület, továbbá településközpont terület építési övezeteinek telkein lakásonként telken belül 2 parkolóhely biztosítása szükséges.

11. A közműellátás általános előírásai

11. §

(1) A közművesítésre kerülő területen
a) telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre, s a környezetvédelmi szempontokra.

(2) 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.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében út építésénél, útrekonstrukciónál:
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy fasorok telepíthetők legyenek.
c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell kialakítani.

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
a) a tervezett közművek egyidejű megépítését,

b) a meglévő közművek szükséges felújítását,
c) a csapadékvizek elvezetését,
d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítését biztosítani kell.

12. A közművesítés mértékének előírása

12. §

A közművesítettség mértékének feltételei:
a) az övezeti előírások szerinti közműellátásra vonatkozó előírások teljesülnek,
b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
e) A beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a teljes közműellátás biztosított – mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

13. Vízellátás

13. §

(1) Beépítésre szánt területen – Gksz-1, Gksz-3, Gksz-4 építési övezet kivételével - új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) A kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező, üzemen kívüli kutak körüli 10 m-es sugarú körterületet a kutak felszámolásáig belső védőidomként kell kezelni.

14. A szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés

14. §

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

15. §

(1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.

(2) Közműpótlóként zárt tároló (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak akkor alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés – legalább 3 hektár nagyságú egybefüggő Gksz-1, Gksz-3, Gksz-4 övezet kivételével – nem alkalmazható.

(3) A szennyvíziszaplerakóból származó szennyvíziszapot fogadó fás terület védőtávolsága a telek kerítésvonalától mért 1000 m. A kijelölt védőtávolságon belül új rendeltetést elhelyezni csak környezetvédelmi szakértői vizsgálat alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(4) Szennyvízátemelő műtárgyak védőtávolsága 150 m. A kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírt követelmények betartásával.

15. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

16. §

(1) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni vizek megfelelő biztonsággal kezelhetők (továbbvezetés, felhasználás, szikkasztás). Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.

(2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni - amennyiben a telek nem érintett felszínmozgás-veszélyes területtel.

(3) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, így minden megkezdett 50 m^2 tető- és burkolt felületenként 1 m^3 helyi záportározó kialakítása szükséges.

(4) A záportározó egyéb célú hasznosítása csak többlet tárolókapacitás biztosításával valósítható meg.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
a) annak átmérője legalább 300 mm legyen
b) lakóterületen telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek és intézményi épület kivételével),
c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon.

16. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

17. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

18. §

A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

17. Az építés általános feltételei

19. §

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.

(2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
a) a 4 m^2-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint
b) a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészének arányában.

(4) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

(5) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el, burkolt felület nem alakítható ki, a területet zöldfelületként kell megőrizni.

20. §

(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén.

(3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy
a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

18. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

21. §

(1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 0,5 m-t.

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje nem változtatható meg.

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

22. §

(1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, legfeljebb 0,8 m lábazattal.

(2) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – kertes mezőgazdasági terület kivételével - kizárólag kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.

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

19. A beépítési mód és az építési hely

23. §

(1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
a) zártsorú beépítési mód (Z),
b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
c) szabadon álló beépítési mód (SZ),

(2) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

a) igazodjon a kialakult állapothoz,
b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek homlokvonalához.

(3) Amennyiben az (2) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert 5,0m.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 m

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épület az északi telekhatártól számított 1,0 m-en belül nem helyezhető el. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha a meglévő épület kialakult vonala a telekhatárhoz ennél közelebb esik.

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

(7) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.

(8) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

24. §

(1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Az előkertben legfeljebb 3 m^2 alapterületű kukatároló helyezhető el.

(3) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

(4) A hátsókertben 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.

(5) Ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

(6) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) kirakatszekrény;
b) trágyatároló;
c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

25. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
b) Falusias lakóterület (Lf)
c) Településközpont terület (Vt)
d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
e) Üdülőházas terület (Üü)
f) Hétvégiházas terület (Üh)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

26. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
d) kulturális;
e) szállás jellegű;
f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a (6) bekezdésben foglaltak kivételével egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két lakó rendeltetési egység is elhelyezhető.

23. Falusias lakóterület

27. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
c) kereskedelmi, szolgáltató;
d) szálláshely jellegű;
e) igazgatási, iroda;
f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
g) kulturális, közösségi szórakoztató;
h) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a (6) bekezdésben foglaltak kivételével egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két lakó rendeltetési egység is elhelyezhető.

(7) Lf-1 építési övezet telkein 14 m-nél kisebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete 4,0 m.

(8) Lf-2 építési övezetben nyeles telek kizárólag a Deák Ferenc utcához csatlakozó teleknyúlvánnyal alakítható ki. A teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 6,0-nél.

24. Településközpont terület

28. §

(1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) igazgatási, iroda;
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
e) kulturális, közösségi szórakoztató;
f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Vt-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén legfeljebb 5,0 m lehet.

(5) Vt-3 építési övezet telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység létesíthető.

(6) Vt-4 építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el, 1 lakó rendeltetési egység létesíthető a fő rendeltetésű épületen belül, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

29. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) raktározási, logisztikai
d) igazgatási, iroda;
e) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein kizárólag 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.

(4) Gksz-1 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Gksz-2 építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

(6) Gksz-2 építési övezetekben a lakó építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 5,0 m-re helyezhető el.

(7) Gksz-3 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

(8) Gksz-4 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

(9) Gksz-4 építési övezet telkein – ha technológiai létesítmény miatt szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 12,5 m.

(10) Gksz-4 építési övezetben az előkert mérete 10,0 m.

26. Üdülőházas terület

30. §

(1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) üdülő;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) szállás jellegű;
d) kulturális, közösségi szórakoztató;
e) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Üdülőházas terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Üü-1 építési övezetben épület – lakó építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén - a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el.

27. Hétvégiházas terület

31. §

(1) Hétvégiházas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Hétvégiházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) üdülő;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) szállás jellegű;
d) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Hétvégiházas terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Üh-1 építési övezet telkein kizárólag 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

28. A beépítésre nem szánt területek

32. §

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Zöldterület - Közkert (Zkk)
b) Erdőterületek
  ba) Védelmi (Ev)
  bb) Gazdasági (Eg)
c) Mezőgazdasági területek
  ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
d) Vízgazdálkodási terület (V)
e) Természetközeli terület (Tk)
f) Különleges beépítésre nem szánt terület
  fa) Temető (Kb-T)
  fb) Sportterület (Kb-Sp)
g) Közlekedési és közműterület
  ga) Közúti közlekedési terület (KÖu)
  gb) Közműterület (KÖm)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

29. Zöldterület

33. §

(1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Zöldterület övezeteinek telkein a zöldterület legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és megőrizni.

30. Védelmi erdőterület

34. §

(1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

31. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

35. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Gazdasági erdőterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület az erdő rendeltetésének megfelelő rendeltetési egységet tartalmazhat.

32. Általános mezőgazdasági terület

36. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
b) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
c) állattartó;
d) lovasturisztikai-rekreációs;
e) az a)–b) pont szerinti rendeltetésekhez kapcsolódó gazdasági
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Má-1 övezetben állattartó épület, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 7,0 m.

(4) Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.

33. Kertes mezőgazdasági terület

37. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) kertészeti termeléshez kapcsolódó;
b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

(4) Mk-1 övezetben a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetési egységeken túl a kertészeti termeléssel és a szőlőtermeléssel összefüggő turisztikai-rekreációs rendeltetési egységet tartalmazó épület is elhelyezhető.

34. Vízgazdálkodási terület

38. §

(1) A szabályozási terven V jellel jelölt övezetbe az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik.

(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

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

(4) V-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

35. Természetközeli terület

39. §

(1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.

(2) Tk övezetben épület nem helyezhető el.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

40. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület

41. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) sport;
b) sportépítményeket kiszolgáló;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kb-Sp1 övezetben sportcsarnok építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10 m.

38. Közlekedési terület

42. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

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

(3) Közlekedési terület övezeteiben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

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

39. Közműterület

43. §

Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, amely a közműlétesítmények és ezek kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

40. Záró rendelkezések

44. §

Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a település helyi építési szabályzatáról szóló 30/2004. (XII.15.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

45. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet

Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)

2. melléklet

1.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1.1.1. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	Lke-1	O	650	16	30	5,0	60
2	Lke-2	O	700	16	30	5,0	60
4	Lke-3	O	800	16	30	5,0	60
5	Lke-4	SZ	800	16	30	5,0	60
6	Lke-5	O	6000	50	10	5,0	60

1.1.2. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-1	O	500	13	30	5,0	50
3	Lf-2	O	800	16	25	5,0	60
4	Lf-3	O	1000	16	20	5,0	60

1.1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt-1	Z	700	16	60	7,0	20
3	Vt-2	O	700	16	50	7,0*	30
4	Vt-3	SZ	700	16	55	5,5	30
5	Vt-4	SZ	3000	40	60	9,0	20

1.1.4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)

			területe (m^2)	telekszélessége (m)			
2	Gksz-1	SZ	700	30	60	6,0	20
3	Gksz-2	SZ	1000	30	50	7,5	20
4	Gksz-3	SZ	2000	50	50	10,0	20
5	Gksz-4	SZ	5000	50	40	7,5	20

1.1.5. Üdülőházas terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	Üü-1	SZ	10000	50	20	7,0	40

1.1.6. Hétvégiházas terület

	A	B	C	D	E	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	Üh-1	O	600	12	20	4,5	60

1.2 Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F
1	**Övezet jele**	**A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m^2)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Épület legnagyobb bruttó alap-területe (m^2)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**
2	Zkk		1		60	5,0
3	Eg	100 000	0,5			5,0
4	Má-1		3			5,0
5	Mk-1	1000	10			5,0
6	Mk-2	1000	2	50		5,0
7	Mk-3	1000	1	20		2,5
8	Kb-T		5		60	5,0
10	Kb-Sp		10		60	6,0
11	KÖm		10			

3. melléklet

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	021/26, 021/28, 021/30, 021/32, 021/5	A 31112 j. út bekötő út mentén fekvő terület	településfejlesztés
2.	085/11, 085/12, 085/5, 085/6, 085/4	Szent István utca északi végén (külterület)	településfejlesztés
3.	30	Széchenyi utca 56.	településfejlesztés
4.	36/2	Rákóczi utca 63.	településfejlesztés
5.	143	Kossuth Lajos utca 34.	településfejlesztés
6.	221, 223, 224	Petőfi Sándor utca	településfejlesztés
7.	237, 238, 239,	József Attila utca	településfejlesztés
8.	399, 400	Zrínyi Miklós utca	településfejlesztés
9.	576/33	Hársfa utca	településfejlesztés
10.	576/60,	Zöldfa utca	településfejlesztés
11.	578, 579,	Petőfi Sándor u. 19-21.	településfejlesztés
12.	717	Táncsics Mihály utca	településfejlesztés
13.	21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/2	Rákóczi és Széchenyi utca között kialakuló utcához kapcsolódó ingatlanok	településfejlesztés
14.	06/11, 06/12, 06/13, 06/14, 06/15, 06/17, 06/18, 06/19, 06/20, 06/21, 06/22, 06/23, 06/24, 06/25, 06/26, 06/27, 06/28, 06/29, 06/30, 06/31, 06/32, 06/33, 06/35, 116/4, 116/5, 116/6, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 118/2, 119, 120, 121/1, 121/2, 121/3, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138	Táncsics Mihály utca mögött kialakuló utcákhoz kapcsolódó ingatlanok	településfejlesztés
15.	043/1, 043/2, 043/3, 043/4, 043/5, 043/6, 043/11, 043/13, 043/14, 043/15, 043/16, 043/17, 043/18, 043/23, 043/24, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472/1, 472/2, 473, 474, 475/1, 475/2, 476, 477, 478, 479, 480	Kölcsey utcánál kialakuló utcákhoz kapcsolódó ingatlanok	településfejlesztés

16.	085/19, 085/20, 085/21, 085/22, 085/23, 085/24, 085/52, 085/53, 085/54, 085/55, 093/27, 093/28, 093/29, 093/33,	Szent István és Tölgyfa utca mellett kialakuló utcához kapcsolódó ingatlanok	településfejlesztés
17.	036/13, 036/14, 036/15, 036/21	Petőfi Sándor utca és a Kölcsey Ferenc utca által határolt tömbben lévő ingatlanok	településfejlesztés

Általános indokolás

Alátámasztó munkarész szerint