

**Hédervár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
5/2017. (III.24.) önkormányzati rendelete**

**Hédervár Helyi Építési Szabályzatáról**

Hédervár Község Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Hédervár község teljes közigazgatási területére kiterjed.  
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), ágazati szabványok stb.), ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

**2. Értelmező rendelkezések**

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. javasolt telekhatár: a javasolt telekhatár betartása nem kötelező, jelen rendelet övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek a javasolt telekhatárral meghatározottól eltérően is.
2. telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)
3. telekszélesség: A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerthi határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

**II. fejezet**

**A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei**

**3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai**

ELI

3. § (1) A szabályozási terv, valamint jelen rendelet előírásai kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaznak.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek
- az építési előírások a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre
  - a szabályozási vonal (közterületet a nem közterülettől elválasztó vonal)
  - a közúti szabályozási elemek (szabályozási szélességek)
  - építési övezet, övezet határa
  - beépített és beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területek határa
  - 10 éven túli (távlati) szabályozási vonal
  - telek beépíthető és nem beépíthető területének határa
  - építési hely határa
  - építési vonal
  - beültetési kötelezettség határa
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek és a javasolt telekhatár.
- (4) A TH-15-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/1 része jelen rendelet **1. melléklete**.
- (5) A TH-15-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/2 része jelen rendelet **2. melléklete**.
- (6) A TH-15-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-1/3 része jelen rendelet **3. melléklete**.
- (7) A TH-15-02-05 munkaszámú tervdokumentáció SZ-2 része jelen rendelet **4. melléklete**.
4. § A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az **5. mellékletben** szabályozott övezetekre bontja.
5. § A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.
6. § A rendelet **1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében, 4. mellékletében** javasolt telekhatárral, javasolt megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
7. § Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek, azonban azon telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telkek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.
8. § A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.
9. § Lakóterületen a **6. mellékletben** jelölt övezeten belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.

#### 4. A létesítmények elhelyezésének és kialakításának szabályai

10. § Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.
11. § Azokon a területeken, amelyekben a rendelet **1. mellékletben, 2. mellékletben, 3. mellékletben, 4. mellékletben** építési hely határát jelölnék meg, épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
12. § Azokon a területeken, amelyeken a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő- oldal- és hátsókerthi méretek betartásával kell meghatározni.
13. § (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:
- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
  - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,

- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
  - d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.
14. § Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.
15. § A vonatkozó jogszabályban meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

## 5. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

16. § Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg jelen rendelet közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
17. § 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 építménymagassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
18. § Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően építhető be.
19. § Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az építménymagasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
20. § Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben esetleg kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a beépítéshez szükséges minimális telekméretekhez a telek még beépíthető. Új telekosztást csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.
21. § Már kialakult tömbbelső esetén a telekhatárok módosítása esetén, az övezeti határvonaltól, maximálisan 20 méter eltérés engedélyezett.
22. § Kialakult állapot esetén a zártosrú beépítésű részekben tekintettel a hagyományos épület-elhelyezésre, vagy utcaképre és amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik a vonatkozó jogszabály szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 1 m-nél.
23. § (1) Zártosrú beépítés esetén az épület mélysége az alábbiak szerint alakulhat:
  - a) általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, vagy
  - b) legfeljebb 25 m az övezeti előírások keretei között(2) Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonalától. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.
24. § (1) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
  - (2) Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
  - (3) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon. Zártosrú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.

25. § A lakóterületeken belül a 12 m-nél kisebb telekszélességű, a 25 m-nél kisebb telekmélységű telkek nem építhetők be. Beépítésük csak az övezetben szereplő minimális paraméterek alapján kialakított telekméreteket esetén lehetséges.

## 6. A közművekre vonatkozó rendelkezések

26. § A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
27. § A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.
28. § Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
29. § Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
30. § Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
31. § Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
32. § A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
33. § Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
34. § A település központjában vagy az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.
35. § A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén vagy a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.
36. § Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.
37. § Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
38. § Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
39. § A nagy-középnomású gázvezeték mentén a tengelytől mért 10 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
40. § Középnomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
41. § (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.  
(2) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
42. § (1) Táv és hírközlési antenna csak elvi építési engedéllyel, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.  
(2) Az optikai kábelek mentén a tengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.  
(3) A mikrohullámú hálózat mentén a tengelytől mért 20 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

43. § Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
44. § A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.
45. § Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, vagy meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

### III. FEJEZET

#### Az épített környezet védelmére vonatkozó követelmények – táj és településkép védelem

46. § Az új beépítésű részekben az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
47. § (1) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon.  
(2) Utcaszakasként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.  
(3) Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen.
48. § A település területén a beépítésre szánt területeken belül a gazdasági területeket kivéve a tetőfedés színeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más szín magas tetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.
49. § A település területén a beépítésre szánt területeken tetőfedés anyagaként természetes színű fémlemez fedés alkalmazható.
50. § Zárt sorú beépítésű vegyes területeken építési telkenként utcafronton legfeljebb egy maximum 4 m széles és 4,50 m magas gépjárműforgalmi bejárat létesíthető. A hagyományos kocsik áthajtó jellegű garázsbejáratokat továbbra is az eredeti állapotában kell fenntartani.
51. § A tervezési területen az épületek részleges homlokzati felújítása csak teljes utcai homlokzatonként megengedett.
52. § Meglévő épület külső megjelenését érintő beavatkozás során az építési engedély megadását az elsőfokú építési hatóság a településképbe vagy a környezetbe nem illő épületrészek, berendezések, vezetékek eltávolításához kötheti.
53. § A településkép védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.
54. § Utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
55. § (1) A tervezési területén meglévő növényzetet kivágni (tervszerű ritkítás és csere kivételével) csak indokolt esetben és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.  
(2) Az építési munkák során a meglévő növényzet megóvását biztosítani kell.  
(3) A területen megsemmisített vagy elpusztult fa visszapótlásáról az építési törvény szerinti esetekben kell intézkedni.  
(4) A növényzet visszapótlásának mértéke engedély alapján kivágott illetve természetes módon elpusztult fa esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott vagy elpusztított növényzet esetén annak törzsátmérő egyenértékének kétszerese.  
(5) A meglévő növényzet védelme érdekében az építési hatóság az elvi építési és építési engedélyben az építmény helyét a telken belül meghatározhatja.  
(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.  
(7) A település területén lévő közterületi zöldfelületeket arra jogosultsággal rendelkező zöldfelület tervező által készített építési engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

56. § A közigazgatási területen belül torony jellegű építmény (szélkerék, kémény adótorony, kilátó, siló reklámtorony) piros festéssel nem készülhet.
57. § A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe a hatályos kormányrendelet szerint lehetséges.
58. § A nagyterjedésű új fejlesztési területeken beépítési koncepció alapján lehetséges a területek beépítése. A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen, településképi vélemény beszerzése szükséges.

## IV. FEJEZET

### Környezet- és természetvédelmi követelmények

#### 7. Levegőtisztaság védelem

59. § Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.
60. § A területen diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

#### 8. Zaj- és rezgésvédelem

61. § (1) A tervezési területek az üzemi tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
  - Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
  - Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) Üzemi tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
62. § (1) A tervezési területek az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
  - Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
  - Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A területen építőipari kivitelezési tevékenység csak a fenti kategóriákra megállapított zaj terhelési határértékek betartásával folytatható.
63. § (1) A tervezési területek a közlekedésből származó zaj szempontjából a vonatkozó jogszabály alapján a következő terület-felhasználási kategóriába tartoznak:
- Kertvárosias és falusias lakóterület: 2. terület-felhasználási kategória
  - Településközpont vegyes terület: 3. terület-felhasználási kategória
  - Gazdasági és különleges terület: 4. terület-felhasználási kategória
- (2) A település területén építmények elhelyezése és építészeti kialakítása ennek figyelembe vételével történhet.

## 9. A föld védelme

64. § (1) A területen feltöltések kialakítására a környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (3) A területen talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
65. § (1) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonyága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.
- (2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
66. § A területen fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
67. § Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

## 10. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

68. § A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
69. § A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.
70. § A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
71. § A használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály szerinti 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.
72. § Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
73. § Húsz vagy 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.
74. § A lakóterületek és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsonnába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsonna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.
75. § Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telkek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

## 11. Egyéb környezetvédelmi követelmények

76. § A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.
77. § A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 1000 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely újonnan nem létesíthető.

## 12. Természetvédelem

78. § A természeti területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** tartalmazza.
79. § A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

## V. FEJEZET

### Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények

#### 13. Pavilon jellegű építmények

80. § Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.
81. § Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása vagy turisztikai információ-szolgáltatás lehet.
82. § Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

#### 14. Reklámberendezések, hirdetések, cégérek, díszvilágítás

83. §
- (1) A település területén óriásplakát csak ideiglenesen, építési terület lehatárolására, meghatározott időre helyezhető el.
  - (2) Közterület felett kifeszített, vagy épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, vagy nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.
  - (3) Épületen maximum 2 m<sup>2</sup> felületű reklám helyezhető el. A belterületi lakó övezetek határához 100 m-nél közelebb reklámtorony nem helyezhető el.
  - (4) Közparkban önálló reklámberendezés nem helyezhető el.
  - (5) Az építési engedély alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja
  - (6) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.



- (7) Védett területen belül épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámberendezés létesíthető.
84. § Közterületen kihangosított reklám közreadása csak a közterület és a magánterület használatát nem zavaróan, a jogszabályban előírt környezeti és beltéri zajhatárértékeket betartva történhet.
85. § (1) Az építési engedély alapján létesíthető díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.  
(2) A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz,- vagy díszvilágításhoz.

### 15. Kerítések

86. § A tervezési területen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.
87. § Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.
88. § (1) A telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesítendő, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. Magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni. Egyéb helyen a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal. Áttört kerítéshez maximum 50 cm magas tömör lábazat építhető.  
(2) A telek oldalsó és hátsó határán tömör, vagy áttört kerítés létesíthető maximum 2,00 m magassággal.

### 16. Állattartás céljára szolgáló épületek

89. § Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 500 méteren belül nem építhetőek. Kivéve az erre a célra külön kijelölt területeket.

### 17. Egyéb épületek, építmények

90. § Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.
91. § Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.
92. § Sátor, lakókocsi, mobil árusítóhely és más hasonló ideiglenes jellegű építmény közterületen csak közterületi rendezvényekhez, nem közterületen eseti, alkalomhoz kötött és határozott időre szóló ideiglenes engedély alapján helyezhető el. A mobil árusítóhelyet üzemen kívüli időben a területről el kell távolítani.
93. § A település belterületi meglévő és tervezett lakóövezeteitől számított 100 m-en belül adó, - átjátszó torony nem helyezhető el.

## VI. Fejezet

### Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

#### 18. Beépítésre szánt területek

94. § (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
95. § (1) A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja
- SZ: szabadon álló,
  - O: oldalhatáron álló
  - Z: zárt sorú
- (2) Épületek elhelyezése:
- már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.
  - új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsó kert méretek meghatározása az OTÉK 35-36. §. -ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (3) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kert méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zárt sorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kert méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.
96. § Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.
97. § Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként a rendelet mellékletei összesítik.

#### 19. Lakóterületek

98. § A lakóterületek övezeti tagolását a rendelet 1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete tartalmazza.

#### 20. Kertvárosias lakóterületek

99. § A kertvárosias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kisipari építmények elhelyezésére szolgál.
100. § A kertvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
101. § (1) A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

- (2) Kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.
102. § A kertvárosias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
103. § A kertvárosias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
104. § A kertvárosias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.
105. § A kertvárosias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
106. § A kertvárosias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat a rendelet **7. melléklete** tartalmazza.

## 21. Falusias lakóterületek

107. § A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kisipari építmények elhelyezésére szolgál.
108. § A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
109. § (1) A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.  
(2) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az illet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.
110. § A falusias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
111. § A falusias lakóterületen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
112. § A falusias lakóterületeken melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény építménymagassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület építménymagasságát.
113. § A falusias lakóterületen telkenként maximum két önálló rendeltetési egységgel rendelkező épület helyezhető el.
114. § A falusias lakóterületen belüli részletes övezeti előírásokat a rendelet **8. melléklete** tartalmazza.

## 22. Vegyes területek - Településközpont és Intézmény területek

115. § A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
116. § (1) A településközpont vegyes területen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek helyezhetők el, a jelen § (2) bekezdés figyelembe vételével.

- (2) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint termelő kertészeti építmény.
- (3) Településközpont vegyes területen belül 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjármű-elhelyezési igénynél 30 %-kal több parkolót alakítanak ki a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, a rendeltetési egységek száma eggyel növelhető.
117. § A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni, jelen rendelet szabályainak figyelembe vételével.
118. §
119. § A vegyes, településközpont és intézmény területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
120. § A vegyes, településközpont és intézmény területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket a jelen rendelet 59.-79 § szerint kell alkalmazni.
121. § A vegyes, településközpont és Intézmény területen a részletes övezeti előírásokat a rendelet **9. melléklete** tartalmazza.

### 23. Gazdasági területek

122. § (1) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv építési sajátosságainak megfelelően a gazdasági területeket az alábbi területekre bontja:
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági
  - ipari gazdasági:
- (2) Általános esetben a **Gksz** jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági - övezetekben az előírt maximális átlagos építménymagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
- (3) **Gksz** jelű - kereskedelmi szolgáltató gazdasági és **Gip**-ipari gazdasági területeken terménytárolásra alkalmas silók a telkek területének 10%-án 20m magasságig építhetők.
123. § A gazdasági területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** tartalmazza.

### 24. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

124. § A **Gksz** kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
125. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a rendelet **10. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
126. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
127. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
128. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. § szerint kell alkalmazni.
129. § A **Gksz** jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.



130. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** által jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
131. § A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **10. melléklete** tartalmazza.

## 25. Ipari gazdasági területek

132. § A G<sub>ip</sub> ipari gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetők el, a rendelet **11. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
133. § Az ipari gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.
134. § Az ipari gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
135. § Az ipari gazdasági területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.  
(2) A G<sub>ip</sub> jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
136. § Az ipari gazdasági területeken a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** által jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
137. § Az ipari gazdasági területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **11. melléklete** tartalmazza.

## 26. Beépítésre szánt különleges területek

138. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.
- (2) A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területeket határozza meg:
- a) **Ksp** Sport-szabadidős terület
  - b) **Kif** Idegenforgalmi terület
  - c) **Kmü** Mezőgazdasági üzemi terület
  - d) **Keü** Egészségügyi és gyógyászati központ
  - e) **Ks** Strand terület
  - f) **Kkp** Kastélypark területe

139. § A különleges területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** tartalmazza.

## 27. Különleges sport- és szabadidős területek

140. § (1) A sport- és szabadidős területen a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A **Ksp** területen jelen § (1) bekezdésében említettekén túl vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú épület és megújuló energiatermeléssel kapcsolatos

épületek-építmények is elhelyezhetőek a rendelet **12. mellékletében** foglaltak figyelembe vételével.

141. § A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
142. § A sport- és szabadidős területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
143. § A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
144. § A sport- és szabadidős területeken a rendelet **1. mellékletében, 2. mellékletében, 3. mellékletében, 4. melléklete** jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást (cserjét vagy fát) kell telepíteni.
145. § A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **12. melléklete** tartalmazza.

## 28. Különleges idegenforgalmi terület

146. § A Kif jelű különleges idegenforgalmi területen elhelyezhetőek: a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, vendéglátó létesítmények, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, a terület fenntartásához szükséges épületek, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, építmény (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, parkoló, igazgatási és irodaépületek. A terület fenntartásához szükséges épületek
147. § A sport- és szabadidős területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
148. § A sport- és szabadidős területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
149. § A sport- és szabadidős területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
150. § A sport- és szabadidős területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **13. melléklete** tartalmazza.

## 29. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

151. § A Kmü különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti épületek helyezhetőek el a rendelet **14. melléklete** előírásainak figyelembe vételével.
152. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.
153. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
154. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 57.-79. § szerint kell alkalmazni.
155. § A Kmü jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
156. § A Kmü jelű övezetekben, lakóépület esetében az épület maximum 25 m<sup>2</sup> nettó hasznos alapterülettel növelhető, a meglévő tetőtér beépíthető.
157. § A Kmü jelű övezetekben, önálló lakó rendeltetési egységek száma nem növelhető.
158. § A különleges mezőgazdasági üzemi területen belül a részletes övezeti előírásokat rendelet **14. melléklete** tartalmazza.

### 30. Különleges egészségügyi és gyógyászati központ

159. §A **Keü** jelű különleges egészségügyi és gyógyászati központ területén egészségügyi létesítmények (kórház és rehabilitációs hotelek), idősek otthona, látogatók számára szolgáló hotel, termálfürdő, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények, valamint ezek kiszolgáló létesítményei helyezhetőek el.
160. §Az egészségügyi és gyógyászati központ területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
161. §Az egészségügyi és gyógyászati központ területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
162. §Az egészségügyi és gyógyászati központ területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
163. §Az egészségügyi és gyógyászati központ területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **15. melléklete** tartalmazza.

### 31. Különleges strand terület

164. §A **Ks** jelű különleges strand területen a strand és a tevékenységéhez kapcsolódó kiszolgáló, kereskedelmi épület és építmény helyezhető el.
165. §A strand területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
166. § A strand területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
167. § A strand területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
168. § A strand területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **16. melléklete** tartalmazza.

### 32. Különleges kastélypark terület

169. §A **Kkp** jelű különleges kastélypark területen épület nem építhető.
170. §A kastélypark területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
171. § A kastélypark területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
172. § A kastélypark területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
173. § A kastélypark területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **17. melléklete** tartalmazza.

### 33. Üdülöházás terület

174. §Az **Üü** jelű üdülöházás területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői



- kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
175. § Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.
176. § Üdülőházas területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
177. § Üdülőházas területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
178. § Üdülőházas területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
179. § Üdülőházas területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **18. melléklete** tartalmazza.

### 33. Hétvégi házas terület

180. § Az **Üh** jelű hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
181. § A hétvégi házas területen a helyi építési szabályzatban elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni.
182. § A helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.
183. § A hétvégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.
184. § Üdülőházas területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
185. § Üdülőházas területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.
186. § Üdülőházas területen a környezetvédelmi előírásokat, a megengedett terhelési határértékeket jelen rendelet 59.-79. §-ai szerint kell alkalmazni.
187. § Üdülőházas területen belül a részletes övezeti előírásokat a rendelet **19. melléklete** tartalmazza.

## VII. Fejezet

### Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

#### 30. Közlekedési és közműterületek

188. § A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák ezek csomópontjai valamint a közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt terület



189. § (1) A tervezési területen az utak szabályozási szélességét a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.
- (2) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszín alatti parkoló és közművek létesíthetők, vagy növényzet telepíthető.
190. § Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
191. § Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
192. § A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
193. § A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
194. § Az útkeresztvezedésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
195. § A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
196. § A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
197. § A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
198. § Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányának tengelyétől számított 50 m-en belül épület, építmény csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően, a vasút kezelőjének és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával helyezhető el.
199. § Országos közforgalmú vasútvonal keresztezése és megközelítése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges.
200. § A tervezési területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| a) országos mellékút     | KÖuOM  |
| b) településközi út      | KÖuT   |
| c) kiszolgáló út, lakóút | KÖu    |
| d) gyalogút              | KÖuGYA |
| e) mezőgazdasági út      | KÖuMg  |
| f) sétány                | KÖuS   |
| g) parkoló               | KÖuPA  |
| h) szennyvíztelep        | KÖK1   |
| i) szennyvíz átemelő     | KÖK2   |
| j) gázfogadó             | KÖK3   |
201. § A közlekedési területek övezeti tagolását a rendelet **1. melléklete, 2. melléklete, 3. melléklete, 4. melléklete** tartalmazza.
202. § A tervezési területen lévő utak tervezési osztályba sorolása és szabályozási szélességét a rendelet **20. melléklete** tartalmazza.

203. § A közlekedési területen belüli zöldfelület a növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közpark jelleggel kell kialakítani.

### 31. Különleges területek

204. § A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a vonatkozó jogszabályban meghatározott területektől eltérő területek.

205. § A tervezési területen belül a szabályozási tervek építési sajátosságainak megfelelően következő beépítésre nem szánt különleges területeket határozza meg:

- |                 |                |
|-----------------|----------------|
| a) <b>Kkarb</b> | Arborétum      |
| b) <b>Kkif</b>  | Idegenforgalmi |
| c) <b>Kks</b>   | Strand         |
| d) <b>Kkt</b>   | Temető         |

### 32. Különleges arborétum területek

206. § Az arborétum területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

207. § Az övezet részletes előírásait a **21. melléklet** tartalmazza.

### 33. Különleges idegenforgalmi területek

208. § A beépítésre nem szánt idegenforgalmi területet a „Kont-Fa” helyi védett érték fenntartásához, kiegészítő idegenforgalmat kiszolgáló épületek helyezhetőek el.

209. § Az övezet részletes előírásait a **22. melléklet** tartalmazza.

### Különleges strand terület

210. § A **Kks** jelű különleges strand területen a strand és a tevékenységéhez kapcsolódó kiszolgáló, kereskedelmi épület és építmény helyezhető el, a NATURA 2000 és Ökológiai hálózat vonatkozó jogszabályai figyelembevételével.

211. § Az övezet részletes előírásait a **23. melléklet** tartalmazza.

### 34. Különleges temető területek

212. § A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

213. § Az övezet részletes előírásait a **24. melléklet** tartalmazza.

214. § Az övezetben magas tetős épület helyezhető el, elő és oldalkert kialakítása nélkül.

215. § A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen.

216. § A temetőben lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 1,5 métert, kopjafa esetében a 3,0 métert.

217. § A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező.
218. § A temető területén, található meglévő fasorokat meg kell tartani és gondoskodni kell azok megújításáról.

### 35. Zöldterületek

219. § A tervezési területen belül zöldterület az állandó növényzettel fedett (**Z<sub>kp</sub>-Közpark övezet**) területe.
220. § Az övezet részletes előírásait a **25. melléklet** tartalmazza.
221. § A közpark területén elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.
222. § Közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
223. § A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.

### 36. Erdőterületek

224. § Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Ev Védő erdő
  - b) Eg Gazdasági erdő
225. § Az övezet részletes előírásait a **26. melléklet** tartalmazza.
226. § Védő erdő övezetben (**Ev övezet**) épületek nem helyezhetőek el. Az övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.
227. § A gazdasági erdő övezetben (**Eg övezet**) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetőek el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
228. § A gazdasági erdő területeken (**Eg övezet**) épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetőek, amely a vízellátást (fúrt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
229. § Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású, vadvédelmi kerítés létesíthető.

### 37. Mezőgazdasági területek általános előírásai

230. § A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények valamint lakóház helyezhetőek el.
231. § A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat, a történelmi borvidéki jelleg megőrzése és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Általános mezőgazdasági terület (**Má övezet**)

232. § A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
233. § Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.
234. § A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

### 38. Általános mezőgazdasági terület

235. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi lakófunkciót is szolgáló épület elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
236. § Az övezet részletes előírásait a **27. melléklet** tartalmazza.
237. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) több telekből álló birtoktest kialakítása esetén birtokközpont kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető.
238. § A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
239. § Általános mezőgazdasági területen (**Má övezetben**) az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
  - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
  - c) építési határvonal a hátsókerben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.
240. § Kerítés kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

### 39. Vízgazdálkodási területek

241. § A vízgazdálkodási területekbe (V övezet) a vízfolyások medre és partja, holtágak, a nyílt csatornák, vízelvezető árkok medre és partja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
242. § A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.
243. § A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben lehet.
244. § Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevitelét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.



## VIII. Fejezet

### Záró rendelkezések

245. §
- (1) Hatályát veszti Hédervár Község Önkormányzat Képviselőtestületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2002. (VI. 12.) számú rendelete.
  - (2) Hédervár Község Önkormányzat Képviselőtestületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 4/2017. (III. 17.) számú rendelete nem lép hatályba.
  - (3) E rendelet 245. § (2) bekezdése a kihirdetését követő napon a többi rendelkezése a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.


  
**Szabóné Németh Ágnes**  
polgármester



  
**Veilandics Eszter**  
jegyző



rendelet kihirdetve: Hédervár, 2017. 03. 24.

  
**Veilandics Eszter**  
jegyző

