



## HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

### TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE

..../2025. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MEGÁLLAPÍTOTT  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Véleményezési dokumentáció

**Munkaszám: Rp.I.116-42**

# HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG

## TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

#### Véleményezési dokumentáció

#### *Felelős tervezők:*

**Kalmár Ágnes**településtervező  
városépítési és városgazdálkodási  
szakmérnök

Településrendezés



Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

**Szeredi Gábor**településmérnök  
közgazdász regionális fejlesztő

Településrendezés

**Pekkerné Szabó Piroska**okl. táj- és kertépítész  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
táj- és kertépítész vezető tervező  
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás



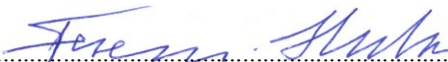
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

**Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer



Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

**Réder Tibor**okl. közlekedéscsopótómérnök  
okl. forgalomtechnikai  
szakmérnök

Közlekedési szakág



Tervezői névjegyzék szám: Tkö 08-0133

#### *Ügyvezető igazgató:*

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor  
Győr, 2025. március hó*Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai*



**REGIOPLAN**

**KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.**  
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.  
Tel.: 96/529-751, 311-304  
e-mail: regioplan@regioplan.hu

**Munkaszám: Rp.I.116-42**

# **HEGYESHALOM NAGYKÖZSÉG**

**TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE**

**..../2025. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MEGÁLLAPÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

Véleményezési dokumentáció

**Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2025. (.....) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról**

Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ÁLTALÁNOS RÉSZ**

*I. Fejezet*

*Általános előírások*

*1. A rendelet hatálya*

- 1. § (1)** A rendelet hatálya Hegyeshalom nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendeletet mellékleteivel együtt kell alkalmazni.
- (4) A rendelet mellékletei:
- a) 1. melléklet: Szabályozási terv (a továbbiakban: SZ-J terv)
  - b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
  - c) 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések
  - d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása
  - e) 5. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
  - f) 6. melléklet: Alkalmazott sajátos jogintézmények

*2. Értelmező rendelkezések*

- 2. §** E rendelet alkalmazásában:
- 1. Kialakítható legkisebb telekszélesség: a telek homlokvonalának szélessége.
  - 2. Kialakítható legkisebb telekmélység: a telek oldalvonalai hosszúsági méretei közül a kisebbik érték.
  - 3. Kialakult állapot: olyan övezeti, építési övezeti elrendezés és paraméter, amely kialakulása korábban, a jelenleg megadható paraméterektől eltérő módon és mértékben történt meg. Ezek további alakítása során az illeszkedés elvét kell érvényesíteni a meglévő karakterjegyek alapján.
  - 4. Kialakult beépítésű telektömb: az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
  - 5. Kialakult telekosztású telektömb: az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított.
  - 6. Telek mélysége: a telek beépítési oldal felőli oldalvonalának hossza.
  - 7. Telek szélessége: a telek előkert felőli oldalán, annak a köz-, vagy magánúttal határos sarokpontjából a telek oldalvonalára merőlegesen fektetett szakaszok közül a nagyobbik szakasz hossza.
  - 8. Település védendő területe: a lakóterület, a vegyes terület, az üdülőterület, a különleges zöldbe ágyazott lakóterület, a zöldterület, a különleges beépítésre nem szánt területek közül a temető és a szabadidőpark területe.
  - 9. Települési védőterület: a település védendő területeinek határától mért 1000 m-es területsáv.

---

### 3. Szabályozási elemek

**3. § (1)** Kötelező szabályozási elem:

- a) a közigazgatási terület határvonala
- b) a meglévő, megmaradó közterületi határvonal
- c) a megtartandó növényzet
- d) a méretvonal
- e) a szabályozási szélesség
- f) a szabályozási vonal
- g) a telek be nem építhető része
- h) a település védendő területének határvonala
- i) a temető, az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmény védőterülete
- j) a tervezett belterületi határvonal
- k) az építési hely
- l) az építési hely (elő-, hátsókerti) határa
- m) az építési övezet, övezet határa

(2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

**4. § (1)** Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem:

1. a helyi védett egyedi érték
2. a közút védőövezetének határa
3. a különleges madárvédelmi területek (Natura 2000 terület)
4. a műemlék
5. a műemléki környezet
6. a nagyközépnomású földgáz vezeték biztonsági övezete
7. a parti sáv
8. a régészeti lelőhely
9. a tájépvédelmi terület
10. a vasút védőövezetének határa
11. a védett táji elem
12. a villamos energia átviteli hálózat biztonsági övezete
13. az ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület
14. az egyedi tájérték
15. az ökológiai hálózat magterülete
16. az ökológiai hálózat ökológiai folyosója
17. az ökológiai hálózat puffterülete
18. az utcaképi védelem határa

(2) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

**5. § (1)** Javasolt szabályozási elem a javasolt telekhatár.

(2) A javasolt telekhatár helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható, de a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az SZ-J terven jelölt iránnyal.

**6. § (1) Tájékoztató elem:**

- a) a meglévő belterületi határvonal
- b) a méretvonal
- c) a nagyközépnymású földgáz vezeték
- d) a villamos energia átviteli hálózat
- e) az ivóvíz gerincvezeték

(2) A tájékoztató elem helyének megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása nem szükséges.

**7. § Egyéb sajátos jogintézmény a beültetési kötelezettséggel érintett terület.**

*4. A telekalakítás szabályai*

**8. § (1) A kialakítható legkisebb telek méreteit a 2. melléklet tartalmazza.**

(2) A kialakult telekosztású telektömbben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

(3) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

(4) A település területén magánút a beépítésre nem szánt területként meghatározott területen és a beépítésre szánt területek közül gazdasági, üdülő és különleges területfelhasználású övezetben alakítható ki.

(5) Lakó- és vegyes területfelhasználású övezetben lévő saroktelek vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoknál kisebb módon is kialakítható akként, hogy a telekalakítás eredményeként létrejövő telkek legkisebb területe érje el az 500 m<sup>2</sup>-t.

(6) Közlekedési területen építmény számára telket alakítani abban az esetben lehetséges, amennyiben biztosítható a közlekedési területen a közlekedés résztvevőinek biztonságos, gyors és zavartalan közlekedése.

(7) Az SZ-J terven KÖu jellel jelölt közutak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:

a) Hossztengelyére merőleges szakaszolás az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250,0 m-nél hosszabb nem lehet. Abban az esetben, ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül, a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az úterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.

b) Hossztengelyével párhuzamos irányú szakaszolás az SZ-J terven meghatározottaknak megfelelően a 45. § figyelembe vételével

- ba) kerékpárút,
  - bb) kerékpáros és gyalogos út,
  - bc) gyalogjárda,
  - bd) árok
- száma.

*5. A telek beépítésének általános szabályai*

**9. § (1) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett, beépített teleknek azon a részén, amely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépíthető marad, a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása nélkül is építhető épület, figyelemmel a külön jogszabályban rögzítettekre. A beépíthetőség és a zöldfelületi arány mértékének megállapításánál a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása utáni telekméretet kell figyelembe venni.**

(2) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

(3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonaltól kell számítani.

(4) Az (1)-(3) bekezdés hatálya alá nem tartozó (kialakult) telek, amennyiben az érintett telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt telekméreteknél nem felel meg, a telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt beépítési szabályok és az építményekre vonatkozó előírások betartásával beépíthető, amennyiben területe eléri a 300 m<sup>2</sup>-t.

#### *6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai*

**10. §** (1) Amennyiben az SZ-J terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési vonalat, vagy építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet a (2) bekezdés figyelembe vételével az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(2) Azon kialakult állapotú telken, amely beépítése során a telken és a környezetében meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető, az építési hely kialakult előkerti határvonala az ezen telekkel egy telektömbön belüli, oldalról szomszédos két-két, főépülettel beépített telek előkerti határvonalának meghosszabbításában kijelölt vonal. Méretbeli eltérés esetén az előkertnek valamely mérettel megegyezőnek, vagy a mérettartományban lévőnek kell lennie.

(3) Az építési hely határán kívül eső építmény felújítható, jó karban tartható, de bővítése, toldalékolása csak az építési helyen belül lehetséges.

(4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(5) Az elsődleges használatot jelentő épületek és egyéb épületek - az állattartó épületek kivételével - közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva vagy - állattartó épületek esetén a védőtávolságokra is figyelemmel -, legalább 3,0 m-es távolság tartásával építhetők.

(6) Oldalhatáron álló beépítés esetén a nem kialakult beépítésű telektömbben az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a nyugati oldalhatáron áll, kialakult beépítésű telektömbben a tömbre jellemző telekhatáron áll azzal, hogy a saroktelek kivételével a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépítménynek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.

(7) Lakó- és vegyes területfelhasználású övezet saroktelkén épület a következők szerint helyezhető el:

a) az előkert kialakult a már kialakult beépítésű telektömbben, 3,0 m a nem kialakult beépítésű telektömbben, 0 m abban az esetben, amennyiben a saroktelket gyalogút határolja és az építési hely a közterülettel határos.

b) az oldalkert 0 méter a beépítési oldallal azonos telekhatártól mérten, 4,0 m a beépítési oldallal nem megegyező telekhatártól mérten oldalhatáron álló beépítés, 3,0 m szabadon álló beépítés esetén.

(8) Lakó- és vegyes területfelhasználású övezet saroktelkének megosztásából létrejövő új, beépítetlen telkek építési helyének határai:

a) amennyiben a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve, előkert kialakult, vagy 3,0 m, oldalkert 4,0 m, hátsókert 6,0 m.

b) amennyiben a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló, az előkert kialakult, vagy 3,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert: 4,0 m.

#### *7. Haszonállattartó épületek építése*

**11. §** (1) Állattartó épület elhelyezése szempontjából tiltott építési övezetek:

- a) kisvárosias lakóterület
- b) kertvárosias lakóterület
- c) falusias lakóterület Lf-16 jelű övezete

- d) településközpont vegyes terület, kivéve a Vt-3, Vt-5, Vt-14 jelű övezetek területét
- e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- f) ipari gazdasági terület
- g) egyéb ipari gazdasági terület
- h) általános gazdasági terület
- i) üdülőházas üdülőterület
- j) hétvégi házas üdülőterület
- k) különleges beépítésre szánt terület

(2) Állattartó épület

a) falusias lakóterület és vegyes övezetben - az építési hely előkert határvonalától mért 20,0 m távolságon túl, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 300 m<sup>3</sup> térfogattal, a 12. § (1) és a 13. § pontjának figyelembe vételével, emellett lakóépülettől legalább 10,0 m távolságra

b) mezőgazdasági terület Má-2 és Má-3 jelű övezetében a tiltott övezetek határától mért 50-500 m távolságon belül legfeljebb 250 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 750 m<sup>3</sup> térfogattal, 500 m távolságon túl az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel helyezhető el.

## *II. Fejezet*

### *Korlátozó elemek*

#### **12. § A rendelet által elrendeltem korlátozó elem:**

- a) Települési védőterület a település védendő területének határától mért 1000 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület a 11. § szerint építhető.
- b) A temető védőterülete a határától számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- c) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatáruktól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- d) a 13. § e) bekezdése szerinti területen lakás rendeltetésű épület nem építhető.

#### **13. § Más jogszabály által elrendeltem korlátozó elem:**

- a) Közlekedési létesítmények védőterülete
  - aa) gyorsforgalmi út külterületi szakaszának tengelyétől mért 100,0 – 100,0 m, 250,0-250,0 m
  - ab) nagysebességű vasút külterületi szakaszának tengelyétől mért 100,0 – 100,0 m
  - ac) főút külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0-50,0, valamint 100,0 – 100,0 m
  - ad) országos mellékút külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m
  - ae) vasútvonal szélső vágányától mért 50,0 – 50,0 m
- b) Vízgazdálkodási területek védőterülete
  - ba) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás 6,0-6,0 m széles parti sávja. A parti sávban mindenkor biztosítani kell a vízfolyás kezelője számára a közérdekű vízgazdálkodási szakfeladatainak - védekezés, fenntartás, mérés - zavartalan ellátását,
- c) Közművek védőterülete
  - ca) föld feletti szabadvezeték esetében a vezeték tengelyétől mért 6,0-6,0 m 20 kV-os és 35 kV-os elektromos vezetéknél, 23,0-23,0 m 220 kV-os elektromos vezetéknél
  - cb) a telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el,
  - cc) gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten 9,0-9,0 nagy-középnnyomású gázvezetéknel
  - d) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.
- e) A szennyvíztisztító telep határától mért 300 m-es területsáv a telep védőövezetének minősül.



---

*III. Fejezet*  
*Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme*  
*8. Műemléki és helyi védelem*

**14. §** (1) A műemlékeket, a műemléki környezetet, a régészeti lelőhelyeket az SZ-J terv tartalmazza.

**15. §** (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személynek, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek a polgármesterhez írásban benyújtott kezdeményezése alapján kerülhet sor, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat.

(2) Helyi védelem alá helyezésre, vagy megszüntetésére vonatkozó javaslatot tartalmazó településrendezési terv egyben a helyi védettség alá helyezésre irányuló, vagy megszüntetésére való kezdeményezésnek minősül.

(3) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, ingatlan-nyilvántartási azonosításra alkalmas adatait,
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot,
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását,
- d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(4) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését, ingatlan-nyilvántartási azonosításra alkalmas adatait,
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat indoklását,
- c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.

(5) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul és azt a települési főépítész, vagy annak hiányában a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

(6) A helyi védelem alá helyezés és megszűnés értékvizsgálat alapján történik.

(7) Az értékvizsgálat elkészíttetése települési főépítész, vagy annak hiányában a polgármester feladata.

**16. §** (1) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti kezdeményezésről az érdekelteket 8 napon belül értesíteni kell a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet (továbbiakban: partnerség) szerint.

(2) Az eljárás során érdekeltnek minősül:

- a) a javaslattal érintett ingatlan, vagy természeti érték tulajdonosa, kezelője, használója, a tulajdonos meghatalmazott képviselője,
- b) a kezdeményező.

(3) Az érdekeltek észrevételt a partnerség szerint tehetnek.

(4) A Képviselő-testület a 15. § (3) vagy (4) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 60 napon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről vagy annak megszüntetéséről.

(5) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről a 16. § (2) bekezdésben meghatározott érdekelteket a partnerség szerint értesíteni kell.

(6) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásban át kell vezetetni, melynek kezdeményezéséről a jegyző gondoskodik.

**17. §** (1) A helyi védelem megszüntetésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben értékvizsgálat állapítja meg, hogy

- a) a védett építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy a helyreállításának költsége nem áll arányban annak értékével,
- b) a védett érték megsemmisül,
- c) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,

d) műemléki védetséget kap.

(2) Védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védetség megszüntetését követően lehet lebontani.

(3) Védett növényzetet csak szakértő által megállapított életvédelmi és baleset megelőzési okból lehet kivágni.

**18. § (1)** A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az önkormányzat nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését,
- b) a védett érték ingatlan-nyilvántartási azonosításra alkalmas adatait,
- c) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
- d) a védelem típusát,
- e) a védelem rövid indoklását,
- f) a védett értékre vonatkozó értékvizsgálatot,
- g) a védett érték állapotfelmérésének adatait,
- h) a védett értéket érintő átalakítások építészeti dokumentumait.

**19. § (1)** Az utcaképi védelem határát, valamint a helyi védett egyedi értékeket az SZ-J terv tartalmazza.

(2) Az egyedi védelem

a) az építmény egészére vagy annak egy részére, továbbá a minőséget meghatározó részletére, így különösen

- aa) anyaghasználatára,
  - ab) tömegformálására,
  - ac) homlokzati kialakítására,
  - b) az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes növényzetére;
  - c) egyedi tájérték védelmére
- terjedhet ki.

(3) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása, a védelem céljának megfelelő használata a tulajdonos kötelessége.

(4) A helyi védett építmény rendeltetésszerű használatáról, valamint szükségessé váló felújításáról, védett növényzet esetén gondozásáról annak tulajdonosa köteles folyamatosan gondoskodni. Ennek költségei a tulajdonost terhelik.

(5) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy a polgármester településképi kötelezés formájában a rendeltetés szerinti használatra, továbbá az építmény, építményrész felújítására, átalakítására kötelezheti a tulajdonost.

#### *9. Településképi szempontból meghatározó területek*

**20. § (1)** Településképi szempontból meghatározó területnek minősül

a) a település közigazgatási területén lévő Natura 2000 területek, a nemzeti ökológiai hálózat területei, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, valamint magas természeti értékű területek és a természeti területek,

b) az 1-es számú főút 303/3 hrsz.-ú telke, valamint ezen út menti telkek területe, továbbá a Stettinitó, az Aradi vértanúk parkja és a Domb utcai zöldfelület

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását az SZ-J terv tartalmazza.

#### *10. Településképi követelmények, általános építészeti követelmények*

**21. § (1)** Lakóépület építése, továbbá lakóépület tetőzetet is érintő átalakítása és bővítése esetén a tető héjalásánál pala, hullámpala, továbbá kerítés létesítése esetén műanyagok nem alkalmazhatók.

(2) Az építési hely előkerti határától mért 10,0 m-es távolságon belül gépjármű- és egyéb tároló építése, valamint azok tetőzetet is érintő átalakítása és bővítése esetén tetőzetük héjalásánál pala, hullámpala nem alkalmazható.

*11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények*

**22. §** (1) Az SZ-J terven TK1 jellel jelölt területen

a) új épület építésekor, valamint meglévő épület párkánymagasság növelését eredményező átalakításakor az erdei kilátó, a magasles kivételével az épület párkánymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

b) kerítés a magasabb rendű jogszabályok figyelembe vételével létesíthető.

(2) Az SZ-J terven TK2 jellel jelölt területen, kivéve a TK2/A jelű területet

a) annak két templom közötti részén, a zártosorú, előkert nélküli beépítési mód megtartandó

b) annak utcaképi védelemmel érintett részén a kialakult, utcafronti párkánymagasság legfeljebb 0,5 m-rel növelhető,

c) lakóépület legfeljebb földszint + tetőtér kialakítással építhető,

d) utcafronti kerítés legfeljebb 200 cm magassággal építhető úgy, hogy legalább 50%-ban áttörtnek kell lennie.

*12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények*

**23. §** (1) Az SZ-J terven TK2 jellel jelölt területen, kivéve a TK2/A jelű területet

a) lakóépület csak magastetős kialakítású lehet, tetőtéri ablak nem emelkedhet ki a tetőzet síkjából,

b) az a) pontban nem szereplő területen az utcai telekhatárhoz legközelebb álló lakóépületek utcai homlokzatszélessége és utcai homlokzatmagassága a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

c) az a) pontban nem szereplő területen az utcai telekhatárhoz legközelebb álló lakóépületek tetőzetének hajlásszöge a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 10%-kal térhet el azzal, hogy legfeljebb 40° lehet és a 30°-ot el kell érnie.

(2) A településképi szempontból meghatározó területen az épületek tetőzetének héjalása, valamint homlokzatának színezése csak környezetbe illeszkedő lehet. A beépítésre szánt területen lakóépület, valamint az építési hely előkerti határától mért 10,0 m-es távolságon belül álló épület homlokzatának színezésénél a fehér és sárga szín, valamint azok árnyalatai alkalmazhatók, a tetőhéjalásnál a pala nem alkalmazható.

(3) A (2) bekezdésben előírt illeszkedést településképi bejelentési eljárás során kell vizsgálni azzal, hogy a nem az eredeti állapotot őrző elemek megváltoztatása abban az esetben lehetséges, amennyiben az átalakítással az eredeti formavilághoz közelebbi állapot jön létre.

(4) A településképi szempontból meghatározó terület beépítésre nem szánt telkein, az (5) bekezdés figyelembe vételével - az őshonos, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek. Az őshonos fa- és cserjefajok listáját az 1. függelék tartalmazza.

(5) A közút területére ültethető és nem ültethető fafajok listáját a 2. függelék tartalmazza.

*13. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények*

**24. §** (1) A védett érték 5 méter sugarú környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja nem közterületi építmény építése.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

a) a védett építmény jellegzetes tömegét, formáját eredeti arányaiban kell fenntartani,

b) az eredeti alaprajzi elrendezés, különösen a fő tartószerkezetek, valamint a meghatározó belső építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők,

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél a közterületről látható homlokzaton – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg

- a) a homlokzat felületképzése
- b) a homlokzat vízszintes és függőleges tagoló elemei
- c) a nyílászárók elhelyezése, mérete, anyaghasználata, az ablakok osztása, keretezése,
- d) a tetőzet kialakítása, héjalása

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények közterületről látható homlokzatán a nem az eredeti állapotot őrző elemek megváltoztatása abban az esetben lehetséges, amennyiben településképi bejelentési eljárás során igazoltan az átalakítással az eredeti formavilághoz közelebbi állapot jön létre.

**25. § (1)** A helyi egyedi védelem alá helyezett érték csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg.

(2) A táblának a védelem típusát, a védelem alá helyezés évét, valamint amennyiben ismert, a védett érték keletkezésének évét és tervezőjének nevét kell tartalmaznia.

(3) A tábla elkészíttetéséről és elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

#### *14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények*

**26. § (1)** Légkondicionáló berendezés kültéri egysége az épületek közterületre néző homlokzatán, valamint a közterületről hangsúlyos látványként megjelenő homlokzaton nem létesíthető.

(2) Napkollektort, napelemet magastetős épület esetén a tető hajlásszögével azonos szögben kell elhelyezni úgy, hogy az a tetőzet szélein ne lógjon túl.

(3) Antennatartó szerkezet a lakóépületek tetőzetén, valamint közterületre néző homlokzatán és a közterületről hangsúlyos látványként megjelenő homlokzaton nem létesíthető.

#### *15. Természeti értékek*

**27. §** Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába, az ökológiai hálózat pufferterületébe, az ökológiai hálózat magterületébe, a különleges madárvédelmi területekbe, a tájképvédelmi területbe tartozó területeket, valamint a védett táji elemeket és az egyedi tájértékeket az SZ-J terv tartalmazza.

#### *16. Zöldfelületek*

**28. § (1)** A közterületi zöldfelületeket az SZ-J terven és a részletes övezeti előírásokban megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.

(2) A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(3) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

#### *17. Környezetvédelem*

**29. § (1)** A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.

(2) Vízvédelemi besorolás a felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület; a felszíni víz szempontjából általános védettségi kategória.

---

**KÜLÖNÖS RÉSZ***IV. Fejezet**Terület-felhasználás**18. A területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint*

**30. § (1)** A település igazgatási területének tagolódása:

- a) beépített és beépítésre szánt terület,
- b) beépítésre nem szánt terület.
- (2) Beépített és beépítésre szánt terület
  - a) Lakóterület
    - aa) kisvárosias lakóterület (Lk)
    - ab) kertvárosias lakóterület (Lke)
    - ac) falusias lakóterület (Lf)
  - b) Vegyes terület
    - ba) településközponti vegyes terület (Vt)
  - c) Gazdasági terület
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
    - cb) ipari gazdasági terület (Gip)
    - cc) egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)
    - cd) általános gazdasági terület (Gált)
  - d) Üdülőterület
    - da) üdülőházas üdülőterület (Üü)
    - db) hétvégi házas üdülőterület (Üh)
  - e) Különleges beépítésre szánt terület
    - ea) szennyvíztisztító területe (KSzt)
    - eb) termálcentrum (KTc)
    - ec) különleges, zöldbe ágyazott lakóterület (KZI)
- (3) Beépítésre nem szánt terület
  - a) Közlekedési terület
    - aa) közúti közlekedési terület (KÖu)
    - ab) egyéb közlekedési terület (KÖk)
  - b) Közműelhelyezési terület (Közm)
  - c) Zöldterület
    - ca) közkert (ZKk)
    - cb) közpark (ZKp)
  - d) Erdőterület
    - da) védelmi célú erdőterület (Ev)
    - db) rekreációs célú erdőterület (Er)
    - dc) egyéb erdőterület (Ee)
  - e) Mezőgazdasági terület
    - ea) általános mezőgazdasági terület (Má)
    - eb) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
  - f) Vízgazdálkodási terület (V)
  - g) Természetközeli terület (Tk)
  - h) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - ha) temető (KbT)
    - hb) bánya (KbB)
    - hc) szabadidő park (KbSzp)
    - hd) napelempark (KbN)
    - he) hulladékudvar (KbHu)
    - hf) horgásztó (KbH)
    - hg) állami terület (KbÁ)

*V. Fejezet*  
*Beépítésre szánt terület*  
*19. Kisvárosias lakóterület*

**31. §.** (1) Az övezet telkein melléképítmény, valamint egyéb építmény csak a fő funkciójú épület egyidejű építése, vagy megléte esetén építhető.

(2) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkert határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető.

(3) Az építési hely határai, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik:

a) az Lk-1 jelű övezetben az előkert 6,0 m, az oldalkert 5,0 m, a hátsókert 4,5 m

b) az Lk-2 jelű övezetben az előkert 5,0 m, oldalkert 5,0 m azzal, hogy az oldalkertbe az előtető tartószerkezete 3,0 m-ig benyúlhat; hátsókert főfal létesítése esetén 5,0 m, azzal, hogy nem főfal létesítése esetén 3,0 m

c) az Lk-3 jelű övezetben az előkert 5,0 m, az oldalkert 5,0 m, a hátsókert 6,0 m

(4) Az Lk-1 és Lk-2 jellel jelölt övezetben telkenként 40 m<sup>2</sup>/lakás intenzív, pihenő- és játszókertként megvalósított zöldfelületet kell kialakítani.

(5) Az Lk-2 jellel jelölt övezet telkeinek beépítése talajmechanikai vizsgálathoz kötött.

*20. Kertvárosias lakóterület*

**32. §** (1) A kertvárosias lakóterületen melléképítmény, valamint egyéb építmény csak a fő funkciójú épület egyidejű építése, vagy megléte esetén építhető.

(2) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkert határvonalától mérten 10,0 m-en túl építhető.

(3) Az építési hely határai, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik:

a) kialakult beépítésű telektömbben az előkert kialakult, az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 6,0 m

b) nem kialakult beépítésű telektömbben az előkert 5,0 m, az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, a hátsókert 6,0 m.

*21. Falusias lakóterület*

**33. §** (1) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők.

(2) Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkert határvonalától mérten 10,0 m-en túl építhető a fő funkciójú épület egyidejű építése, vagy megléte esetén építhető.

(3) Ha a gépjármű tárolót – nem a főépülettel egy épületben – az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

(4) Az építési hely határai, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik:

a) kialakult beépítésű telektömbben az előkert kialakult, az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 16,0 m, vagy annál kisebb, abban az esetben 4,0 m. A hátsókert, 6,0 m, kivéve amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb, abban az esetben 4,0 m.

b) nem kialakult beépítésű telektömbben az előkert 5,0 m, az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m, amennyiben az épület- és párkánymagasság 6,0 m-nél nagyobb, abban az esetben 4,0 m. Az oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 16,0 m,

vagy annál kisebb, abban az esetben 4,5 m. A hátsókert 6,0 m, kiéve, amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb, abban az esetben 4,0 m.

(5) Az Lf15 jelű övezet telkein az építési hely határai:

- a) előkert: kialakult az övezet legkisebb előkert méretét figyelembe véve
- b) oldalkert: kialakult
- c) hátsókert: kialakult

(6) Az Lf17 jelű övezetben az építési hely előkert mérete 3,0 m, a 18,0 méternél kisebb szélességű telkeken az építési hely oldalkerti mérete 4,5 m.

(7) Az Lf18 jelű övezet telkein a saroktelek kivételével az építési hely határai

- a) előkert: kialakult
- b) oldalkert: 4,0 m
- c) hátsókert: 6,0 m

(8) Az Lf14 lakóövezetben telkenként elhelyezhető

a) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakó, vagy egy darab, legfeljebb két szobaszámú szállás jellegű épület, amennyiben a telek területe nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t,

b) egy darab, legfeljebb négylakásos lakó, vagy egy darab legfeljebb négy szobaszámú szállás jellegű épület, amennyiben a telek területe 1000 és 1500 m<sup>2</sup>-t közötti,

c) egy darab legfeljebb hatlakásos lakó, vagy legfeljebb hat szobaszámú szállás jellegű épület, amennyiben a telek területe meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t.

(9) Az Lf14 jelű övezet telkein az épületek utcai telekhatárhoz legközelebb eső épületrészeinek utcai homlokzati síkjai előtti, az utcai telekhatár felé eső 5,0 m-es és az oldalkert határáig terjedő területsávokban a műtárgyak elhelyezéséhez és a gyalogos megközelítéshez szükséges burkolat kivételével burkolat nem építhető, azt növényzettel kell ellátni.

## *22. Településközponti vegyes terület*

**34. §** (1) Az építési hely határai, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik: az előkert kialakult, az oldalkert kialakult, vagy 4,0 m, a hátsókert 6,0 m.

(2) Zárt sorú beépítésnél az épületeket vagy az oldalsó telekhatárokig ki kell építeni, vagy tömör, falazott kerítéssel kell a zárt sorúság látszatát az utcáról biztosítani.

(3) A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 10,0 m.

(4) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség,

(5) AVt-11 jelű övezetben:

a) a megengedett legnagyobb beépítettség: 80% azzal, hogy lakó rendeltetés esetén 50%. Az övezet területén legfeljebb 1200 lakás alakítható ki.

b) a kialakítandó legkisebb zöldfelület: 10% azzal, hogy lakó rendeltetés esetén 20%

c) megengedett legnagyobb épületmagasság: 18 m azzal, hogy az övezet területének legfeljebb 10%-nyi területén kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetés esetén 40 méter

d) alakítható legkisebb telekterület: 2 000 m<sup>2</sup>

e) az övezet SZ-J terven beültetési kötelezettséggel érintett terület jelölt helyén takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani.

f) az övezet SZ-J terv megtartandó növényzet jellel jelölt területén a kialakult növényzetet fenn kell tartani.

## *23. Gazdasági terület*

**35. §** (1) Technológiai építmény a telekhatárhoz a magasságánál közelebb nem helyezhető el.

(2) Az SZ-J terven beültetési kötelezettséggel jelölt helyen és méretben takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani.

---

#### *24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*

**36. §** (1) Az építési hely határai, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik: az előkert 5,0 m, az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 6,0 m.

(2) A Gksz-2 jelű övezetben az építési hely határa az előkert kialakult, vagy 5,0 m, az oldalkert kialakult, vagy 6,0 m, a hátsókert 6,0 m.

(3) A Gksz-3, a Gksz-4 jelű övezetben az építési hely határa az előkert kialakult, vagy 0,0 m, az oldalkert 0,0 m, a hátsókert kialakult, vagy 3,0 m.

(4) A Gksz-8 jelű övezetben az építési hely határa - figyelemmel a beültetési kötelezettség határára - az előkert, 5,0 m azzal, hogy a köz-, vagy magánút határától számított 10,0 m-es területsávban csak porta létesíthető, az oldalkert 10,0 m, a hátsókert 10,0 m.

(5) A Gksz-11 jelű övezetben az építési hely határa az előkert, 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert 0,0 m.

(6) A Gksz-12 jelű övezetben az építési hely határait az SZ-J1 terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 5,0 m-en túl helyezhető el.

(7) Az SZ-J terven Gksz-7 jellel jelölt övezetben kialakított magánút határa az építési övezet határával egyező kell, hogy legyen.

#### *25. Ipari gazdasági terület*

**37. §** Az építési hely határait az SZ-J1 terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 6,0 m-en túl helyezhető el, figyelemmel az SZ-J terven jelölt beültetési kötelezettségre.

#### *26. Egyéb ipari gazdasági terület*

**38. §** (1) A Gipe-1 jelű övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0 m.

(2) Gipe-2 és Gipe-3 jelű övezetben az építési hely határait az SZ-J1 terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 10,0 m-en túl helyezhető el, figyelemmel az SZ-J terven jelölt beültetési kötelezettségre, valamint arra, hogy épület az előkert telekhatárhoz a párkánymagasságának megfelelő távolságnál közelebb nem állhat.

(3) a Gipe-5 jelű övezetben: az építési hely határait az SZ-J1 terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 6,0 m-en túl helyezhető el.

#### *27. Általános gazdasági terület*

**39. §** (1) Az övezetben - kivéve a Gált-3 jelű övezet területét - az építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0 m.

(2) A Gált-3 jelű övezetben:

a) az építési hely határait az SZ-J1 terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 10,0 m-en túl helyezhető el, figyelemmel az SZ-J terven jelölt beültetési kötelezettségre, valamint megtartandó növényzetre.

b) az övezet területének legfeljebb 10%-nyi területén a technológiai építmény magassága az övezetre előírt legnagyobb épületmagasságot 5 m-rel meghaladhatja

(3) A Gált-4 jelű övezetben épületet beépíteni akkor lehet, amikor a Gált-2 jellel jelölt övezet területén a telekalakítás megtörtént és a kialakított telkek legalább 30%-án a beépítés megkezdődött.

#### *28. Üdülőházas üdülőterület*

**40. §** Az Üü-1 jelű övezetben az építési hely határait az SZ-J terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 6,0 m-en túl helyezhető el.



### 29. Hétvégi házas terület

**41. §** Az Üh-1 jelű övezetben az építési hely határai: az előkert kialakult, vagy 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert 8,0 m.

### 30. Különleges terület, szennyvíztisztító

**42. §** Az övezetben az építési hely határa a telekhatártól mért 8,0 m.

### 31. Különleges terület, termálcentrum

**43. §** (1) A terület megengedhető legnagyobb egyidejű terhelhetősége 100 fő/ha. Az egyes létesítmények befogadóképességét az egész területet és az összes tervezett létesítményt figyelembe vevő módon, a fenti viszonyszám alapján kell meghatározni.

(2) Az építési hely határait az SZ-J terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 10,0 m-en túl helyezhető el.

(3) Az övezetben az épületek formálásának, anyaghasználatának összhangban kell lennie táji, természeti környezetével. A közép-európai építészeti kultúrától idegen, más építészeti kultúrákra speciálisan jellemző építészeti formálás és anyaghasználat nem lehetséges.

(4) Az övezet határán kerítés építhető. A kerítésnek formailag és anyaghasználatában igazodnia kell az övezet építészeti megjelenéséhez.

(5) Az övezet be nem épített és le nem burkolt felületét magas díszértékű zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(6) A kialakítandó zöldfelület legalább 60%-án lombkoronaszintet és magas cserjeszintet alkotó növényeket kell ültetni.

(7) A termálcentrum területén a zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

### 32. Különleges terület, zöldbe ágyazott lakóterület

**44. §** (1) A KZI-1 jelű övezetben az építési hely határa 3,75 m az övezet határától, figyelemmel a parti sáv területére valamint a 20 kV-os légvezeték védőövezetére, telekalakítás esetén az azonos övezeti besorolású telkek között 4,0 m.

(2) A KZI-2 jelű övezetben az építési hely határait az SZ-J terv jelöli azzal, hogy telekalakítás esetén épület az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 4,0 m-en túl helyezhető el.

## VI. Fejezet

### Beépítésre nem szánt terület

### 33. Közlekedési terület

**45. §** (1) A szabályozási vonallal határolt közúti közlekedési területek szabályozási szélességét az SZ-J terv tartalmazza.

(2) A közúti közlekedési területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:

- a) országos közút
  - aa) autópálya (Köu<sup>Ap</sup>)
  - ab) főút (Köu<sup>F</sup>)
  - ac) országos mellékút (Köu<sup>M</sup>)
- b) Helyi közút
  - ba) települési mellékút (Köu<sup>Te</sup>)
  - bb) települési gyűjtőút (Köu<sup>Gy</sup>)
  - bc) kiszolgáló út (Köu)
  - bd) szervízút (Köu<sup>SZ</sup>)
  - be) mezőgazdasági út (Köu<sup>Mg</sup>)
  - bf) kerékpárút (KöuKp)

bg) gyalogút (Köu<sup>Gyal</sup>)

bi) közút zöldfelületi területe (KÖu<sup>ZF</sup>)

(6) A közutak területén a következő útépitési elemeket kell kialakítani.

a) települési mellékút esetében az út szabályozási szélességén belül elhelyezendők:

aa) legalább 6,5 m-es útburkolat

ab) legalább 1,75 m széles padka

ac) kétoldali, legalább 1,5 m széles árok

ad) kétoldali árnyékadó növényzet (fasor)

b) Helyi gyűjtőút esetében az út szabályozási szélességén belül elhelyezendők:

ba) legalább 6,0 m-es útburkolat

bb) kétoldali, legalább 1,5-1,5 m széles járda

bc) legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor) kialakítása

bd) az útkorona és a járda között legalább 3,5-3,5 m sáv.

c) Kiszolgáló út esetén az út szabályozási szélességén belül elhelyezendő:

ca) legalább 5,0 m széles útburkolat

cb) kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles, egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 2,0 m széles járda

cc) legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor)

cd) kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m zöldsáv

**46. §** Az SZ-J terven Kök jellel jelölt egyéb közlekedési területen az építési hely határai: előkert kialakult, vagy 8,0 m, oldalkert 6,0 m, hátsóker 6,0 m.

**47. §** A vasúti zaj határérték vonala és a Kök jellel jelölt övezet közötti területen új, zaj ellen védendő épület csak zajvédő műszaki megoldások alkalmazásával építhető.

### 34. Magánút

**48. §** (1) Magánút a 8. és jelen paragrafusban rögzítettek figyelembe vételével létesíthető.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút legalább 12,0 méter szélességgel, közforgalom elől elzárt magánút legalább 8,0 méter szélességgel létesíthető.

(3) A közforgalom számára megnyitott magánút keresztmetszeti elrendezése:

a) Kétoldali beépítésű lakóterületen

aa) legalább 6,0 m-es burkolat

ab) legalább kétoldali 2,0-2,0 m-es járda

ac) legalább kétoldali fasor

ad) zárt csapadécsatornás vízelvezetés

b) Egyoldali beépítésű lakóterületen

ba) legalább 6,0 m-es burkolat

bb) legalább egyoldali 2,0 m-es járda

bc) legalább egyoldali fasor

bd) zárt csapadécsatornás vízelvezetés

c) Gazdasági területen

ca) legalább 7,0 m-es burkolat

cb) legalább kétoldali 2,0-2,0 m-es járda

cc) legalább kétoldali fasor

cd) zárt csapadécsatornás vízelvezetés

(2) Magánút gazdasági területen legalább 16,0 m-es szabályozási szélességgel létesíthető az (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével

---

*35. Közkert*

**49. §** A Zkk-2 jelű övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.

*36. Közpark*

**50. § (1)** Az övezetben az építési hely határai: kialakult, vagy a telekhatároktól mért 5,0 m.

*37. Védelmi célú erdő*

**51. §** Az övezetben épület nem helyezhető el.

*38. Rekreációs célú erdő*

**52. § (1)** Az övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.

*39. Egyéb erdő*

**53. §** Az övezetben épület nem helyezhető el.

*40. Általános mezőgazdasági terület*

**54. § (1)** Az Má-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(2) Az Má-2 jelű övezetben:

a) lakás rendeltetésű épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.

b) az építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.

(3) Az Má-3 jelű övezetben:

a) birtokközpont alakítható ki.

b) az építési hely határai: SZ-J terv szerint, telekalakítás esetén az azonos övezetbe tartozó telkek határától mért 5,0 m.

(4) Az Má-4 jelű övezetben szélérőmű az egyéb jogszabályoknak megfelelés esetén a helyezhető el akként, hogy a szélérőmű teljes, lapáttal együttes magassága legfeljebb 150 m lehet.

*41. Vízgazdálkodási terület*

**55. §** Az övezetben épület nem helyezhető el.

*42. Természetközeli terület*

**56. §** Az övezetben épület nem helyezhető el.

*43. Különleges beépítésre nem szánt terület, temető*

**57. § (1)** Az építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.

*44. Különleges beépítésre nem szánt terület, szabadidő park*

**58. § (1)** A KbSzp-1 jelű övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0 m.

(2) A KbSzp-2 jelű övezetben az építési hely határai: SZ-J terv szerint.

*45. Különleges beépítésre nem szánt terület, bánya*

**59. §** A Kbb-2 jelű övezetben az építési hely határai: SZ-J terv szerint.

---

*46. Különleges beépítésre nem szánt terület, napelempark*

**60. §** Az övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0 m.

*47. Különleges beépítésre nem szánt terület, horgásztó*

**61. §** Az övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.

*48. Különleges beépítésre nem szánt terület, hulladékudvar*

**62. §** Az övezetben az építési hely határai: a telekhatároktól mért 3,0 m.

### **ZÁRÓ RÉSZ**

**63. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) Ezen rendelet 34. § (5)-e az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 28. sora szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás mezőgazdasági termelő, feldolgozó létesítmények kivitelezésének megkezdését követő napon lép hatályba.

**64. §** Hatályát veszti Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének Hegyeshalom nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (VI. 25.) önkormányzati rendelete.

Szőke László  
polgármester

Wiegerné Mészáros Erika  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésre került: Hegyeshalom, 2025

Wiegerné Mészáros Erika  
jegyző

---

*1. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez*

Szabályozási terv

2. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

## Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai										
	övezeti jel	beépítési mód	a telek					az épület megengedett		a telek
			kialakítható legkisebb			megengedett		legnagyobb		közműellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb	legkisebb			
						beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épületmagassága	párkány- magassága	
1.	Lk-1	SZ	2000	-	-	40	40	9,0	9,0	teljes
2.	Lk-2	SZ	1500	-	-	25	25	6,0	6,0	teljes
3.	Lk-3	SZ	1500	30	40	30	50	7,5	7,5	teljes
4.	Lke-1	O	700	18	35	30	50	4,5	4,5	teljes
5.	Lke-2	O	500	18	-	30	50	4,5	4,5	teljes
6.	Lke-3	SZ	900	16	-	30	50	6,0	6,0	teljes
7.	Lke-4	SZ	1500	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes
8.	Lke-5	SZ	1500	30	40	30	50	6,0	6,0	teljes
9.	Lf-1	O	720	18	-	30	50	4,5	4,5	teljes
10.	Lf-2	O	600	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
11.	Lf-3	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
12.	Lf-4	Z	400	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
13.	Lf-5	O	500	16	-	30	40	4,5	4,5	teljes
14.	Lf-6	O	400	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
15.	Lf-7	O	600	-	-	30	50	4,5	4,5	teljes
16.	Lf-8	Z	600	-	50	30	40	4,5	4,5	teljes
17.	Lf-9	Z	600	-	50	30	40	6,0	6,0	teljes
18.	Lf-10	Z/O	300	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
19.	Lf-11	Z/O	400	-	-	30	40	6,0	6,0	teljes
20.	Lf-12	O	300	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
21.	Lf-13	O	-	10	15	30	40	4,5	4,5	teljes
22.	Lf-14	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
23.	Lf-15	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai										
	övezeti jel	beépítési mód	a telek					az épület megengedett		a telek
			kialakítható legkisebb			megengedett		legnagyobb		közmuellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb	legkisebb			
						beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épületmagassága	párkány- magassága	
24.	Lf-16	SZ	1000	-	-	30	50	-	-	teljes
25.	Lf-17	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
26.	Lf-18	O	600	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
27.	Vt-1	O	1500	-	-	30	50	10,5	10,5	teljes
28.	Vt-2	SZ	1000	20	-	30	50	13,5	13,5	teljes
29.	Vt-3	O	800	-	-	60	30	7,5	7,5	teljes
30.	Vt-4	O	600	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
31.	Vt-5	O	600	-	-	40	40	6,0	6,0	teljes
32.	Vt-6	O	600	-	-	60	20	6,0	6,0	teljes
33.	Vt-7	SZ	1000	-	-	40	40	4,5	4,5	teljes
34.	Vt-8	SZ	2500	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes
35.	Vt-9	SZ	1200	30	-	30	50	6,0	6,0	teljes
36.	Vt-10	O	450	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
37.	Vt-11	SZ	2000	-	-	80	10	18,0	18,0	teljes
38.	Vt-12	SZ	600	-	-	40	40	6,0	6,0	teljes
39.	Vt-13	SZ	600	-	-	40	40	10,5	10,5	teljes
40.	Vt-14	O	3000	-	-	40	40	4,5	4,5	teljes
41.	Gks-1	SZ	1500	-	-	50	30	6,0	6,0	teljes
42.	Gks-2	SZ	1500	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
43.	Gks-3	SZ	200	-	-	50	30	6,0	6,0	teljes
44.	Gks-4	SZ	200	-	-	50	30	10,5	10,5	teljes
45.	Gks-5	SZ	1500	-	-	50	30	10,5	10,5	teljes
46.	Gks-6	SZ	1500	-	-	60	15	10,5	10,5	teljes
47.	Gks-7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48.	Gks-8	SZ	600	-	-	50	30	4,5	4,5	teljes

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai										
	övezeti jel	beépítési mód	a telek					az épület megengedett		a telek
			kialakítható legkisebb			megengedett		legnagyobb		közmuellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb	legkisebb			
						beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	épületmagassága	párkánymagassága	
49.	Gksz-9	SZ	2500	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
50.	Gksz-10	SZ	5000	-	-	60	20	7,5	7,5	teljes
51.	Gksz-11	SZ	5000	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
52.	Gksz-12	SZ	5000	-	-	60	20	16,0	16,0	teljes
53.	Gip-1	SZ	10000	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes
54.	Gipe-1	SZ	5000	-	-	50	30	9,0	9,0	teljes
55.	Gipe-2	SZ	15000	-	-	50	25	15,0	15,0	teljes
56.	Gipe-3	SZ	10000	-	-	50	25	15,0	15,0	teljes
57.	Gipe-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58.	Gipe-5	SZ	2500	-	-	50	30	6,0	6,0	teljes
59.	Gált-1	SZ	1500	-	-	70	25	6,0	6,0	teljes
60.	Gált-2	SZ	2500	-	-	50	25	6,0	6,0	teljes
61.	Gált-3	SZ	5000	-	-	70	25	16,0	16,0	teljes
62.	Gált-4	SZ	15000	-	-	50	25	9,0	9,0	teljes
63.	Üü-1	SZ	10000	-	-	10	80	3,5	3,5	teljes
64.	Üh-1	SZ	400	-	-	15	70	3,5	3,5	teljes
65.	Üh-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66.	Kszt	SZ	10000	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes
67.	Ktc	SZ	40000	-	-	20	60	12,0	12,0	teljes
68.	Kzl-1	SZ	1000	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes
69.	Kzl-2	SZ	800	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes
70.	Köu	SZ	-	-	-	10	-	-	-	hiányos
71.	Kök	SZ	-	-	-	10	-	-	-	hiányos
72.	Közm	-	-	-	-	0	-	-	-	-
73.	Zkk-1	-	1000	-	-	0	-	-	-	-



Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai										
	övezeti jel	beépítési mód	a telek					az épület megengedett		a telek
			kialakítható legkisebb			megengedett		legnagyobb		közműellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	legkisebb zöldfelületi aránya			
74.	Zkk-2	SZ	1000	-	-	2	90	3,0	3,0	hiányos
75.	Zkp-1	SZ	2000	-	-	2	90	3,0	3,0	hiányos
76.	Zkp-2	SZ	5000	-	-	2	90	3,0	3,0	hiányos
77.	Ev	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
78.	Er	SZ	1000	-	-	5	90	3,5	3,5	hiányos
79.	Ee	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
80.	Má-1	SZ	5000	-	-	0	-	-	-	-
81.	Má-2	SZ	50000	-	-	3	-	6,0	6,0	hiányos
82.	Má-3	SZ	5000	-	-	45	-	6,0	6,0	hiányos
83.	Má-4	SZ	5000	-	-	3	-	-	-	hiányos
84.	Mt	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
85.	V	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
86.	Tk	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
87.	KbT	SZ	1000	-	-	2	80	4,5	4,5	teljes
88.	KbB-1	-	10000	-	-	0	-	-	-	-
89.	KbB-2	SZ	10000			2	-	4,5	4,5	részleges
90.	KbSzp-1	SZ	10000			3	90	4,5	4,5	teljes
91.	KbSzp-2	SZ	3000			5	90	6,0	6,0	teljes
92.	KbN	SZ	10000	-	-	10	40	4,5	4,5	hiányos
93.	KbHu-1	SZ	2500			2	-	4,5	4,5	hiányos
94.	KbHu-2	SZ	5000			2	-	4,5	4,5	hiányos
95.	KbH	SZ	5000	-	-	2	70	4,5	4,5	hiányos
96.	KbÁ	SZ	5000	-	-	10	-	4,5	4,5	hiányos

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések  
Beépítésre szánt területek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	lakóterület																							
	kisvárosias			kertvárosias					falusias															
	Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Lf-7	Lf-8	Lf-9	Lf-10	Lf-11	Lf-12	Lf-13	Lf-14	Lf-15	Lf-16
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																								
1.1 lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	1	1	4	6	4	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2	2	2	2	6	2	-
1.2. iroda	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.6. egészségügyi	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	X	T	T
1.7. szociális	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.16. szolgáltató	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T
1.19. diák szállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.24 nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25.zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	lakóterület																							
	kisvárosias			kertvárosias					falusias															
	Lk-1	Lk-2	Lk-3	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Lf-7	Lf-8	Lf-9	Lf-10	Lf-11	Lf-12	Lf-13	Lf-14	Lf-15	Lf-16
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Melléképítmények</b>																								
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytartó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T
2.6. hűsüstőlő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Egyéb építmények</b>																								
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	lakóterület		vegyes terület														gazdasági terület							
	falusias		településközponti														kereskedelmi, szolgáltató							
	Lf-17	Lf-18	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	Vt-8	Vt-9	Vt-10	Vt-11	Vt-12	Vt-13	Vt-14	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																								
1.1 lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	1	1	2	1	2	2	2	-	-	2	1	4	12	2	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	1	-	1
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	T	T	X	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X
1.16. szolgáltató	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T
1.18. szállás jelegű	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.24 nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25.zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	lakóterület		vegyes terület														gazdasági terület							
	falusias		településközponti														kereskedelmi, szolgáltató							
	Lf-17	Lf-18	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6	Vt-7	Vt-8	Vt-9	Vt-10	Vt-11	Vt-12	Vt-13	Vt-14	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Melléképítmények</b>																								
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Egyéb építmények</b>																								
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X	T	X
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	gazdasági terület															üdülőterület			különleges beépítésre szánt			
	kereskedelmi, szolgáltató				ipari		egyéb ipari					általános				üdülő-házaz	hétvégi házaz		szenny víztisztító	termál centrum	zöldbe ágyazott lakóterület	
	Gksz-9	Gksz-10	Gksz-11	Gksz-12		Gip-1	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3	Gipe-4	Gipe-5	Gált-1	Gált-2	Gált-3	Gált-4	Üü-1	Üh-1	Üh-2	Kszt	Ktc	Kzl-1	Kzl-2
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																						
1.1 lakás	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	X	X	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
1.2. iroda	X	X	X	X		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	T	-	X	X	X	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	-		1	-	-	1	-	1	-	-	-	-	1	-		1	1	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	X	-	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	X	X	X
1.6. egészségügyi	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	X	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	T	-	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	T	-	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X		T	T	T	T	-	T	X	X	X	X	X	T		T	X	X	X
1.16. szolgáltató	X	X	X	X		T	T	T	T	-	T	X	X	X	X	X	T	-	T	X	X	X
1.17. vendéglátó	X	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	X	X	X
1.18. szállás jelegű	X	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	T	-	T	X	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	T	-	T	X	T	T
1.22. sport	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	T	-	T	X	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	T	T		T	T	T	T
1.24 nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T		T	X	X	X	-	X	X	X	X	X	T	T	-	T	T	T	T
1.25.zavaró hatású ipari	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	T	T	-	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	X	X	X	X		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	T	T	-	X	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T		X	X	T	T	-	X	T	X	X	X	T	T	-	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T		T	X	T	T	-	X	T	X	X	X	T	T	-	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	X	X	X	T	T	T	-	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	gazdasági terület																üdülőterület			különleges beépítésre szánt			
	kereskedelmi, szolgáltató				ipari		egyéb ipari					általános				üdülő- házas	hétvégi ház		szenny víztiszt ító	termál centru m	zöldbe ágyazott lakóterület		
	Gksz-9	Gksz-10	Gksz-11	Gksz-12		Gip-1	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3	Gipe-4	Gipe-5	Gált-1	Gált-2	Gált-3	Gált-4		Üü-1	Üh-1			Üh-2	Kszt	Ktc
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X		T	X	X	X	-	X	T	T	T	T	T	T	-	X	X	T	T	
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>2. Melléképtímenyek</b>																							
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	X	X	-	X	T	T	T	
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	
2.4. épülettől különálló, éptímenynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
2.5. kerti éptímeny	T	T	T	T		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	T	-	T	T	X	X	
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
2.8. trágyatároló	T	T	T	T		X	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
2.9. komposztáló	T	T	T	T		X	T	T	T	-	X	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
2.10. siló	T	T	T	T		X	X	T	T		X	T	X	X	X	T	T		T	T	T	T	
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék- , gáztároló	T	T	T	T		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	T	T	-	X	X	T	T	
2.12. éptímenynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlórtató oszlop	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>3. Egyéb éptímenyek</b>																							
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	X	X		X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	T	T	-	T	X	T	T	
3.2. lakókocsi	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T		T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T	-	T	T	T	T	
3.4. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet, építési övezet területén:  
- elhelyezhető (X)  
- tiltott (T)  
- nem szabályozott (-)

Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések  
Beépítésre nem szánt területek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	közlekedési terület		közmű- elhelyezési terület	zöldterület				erdőterület			mezőgazdasági				tájgazdál- kodási	vízgazdál- kodási terület	különleges beépítésre nem szánt terület			
	közúti	egyéb		közkert		közpark		védelmi célú	rekreációs célú	egyéb	általános						természet- közeli terület	temető	bánya	
	Köu	Kök	Közm	Zkk-1	Zkk-2	Zkp-1	Zkp-2	Ev	Er	Ee	Má-1	Má-2	Má-3	Má-4	Mt	V	Tk	KbT	KbB-1	KbB-2
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																				
1.1 lakás	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.9. igazgatási	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.16. szolgáltató	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.17. vendéglátó	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.18. szállás jelegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.24 nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25.zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X
1.27. raktár, tárolás	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T



általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés	közlekedési terület		közmu- elhelyezési terület	zöldterület				erdőterület			mezőgazdasági				tájgazdál- kodási	vízgazdál- kodási terület	különleges beépítésre nem szánt terület			
	közúti	egyéb		közkert		közpark		védelmi célú	rekreációs célú	egyéb	általános						természet- közeli terület	temető	bánya	
	Kőu	Kök	Kőzm	Zkk-1	Zkk-2	Zkp-1	Zkp-2	Ev	Er	Ee	Má-1	Má-2	Má-3	Má-4	Mt	V	Tk	KbT	KbB-1	KbB-2
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Melléképitmények																				
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	X	T	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	X	T	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Egyéb építmények																				
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet, építési övezet területén:

- elhelyezhető (X)
- tiltott (T)
- nem szabályozott (-)

4. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása

	Új beépítésre szánt terület				Zöldterület megszüntetése		Zöldterület kijelölése		Erdőterület kijelölése		Beépítésre szánt terület visszavétele			
	kijelöléssel érintett ingatlan	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelöléssel érintett ingatlan	mérete	kijelöléssel érintett ingatlan	mérete	kijelöléssel érintett ingatlan	mérete	kijelöléssel érintett ingatlan	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata
	(hrsz)	(m <sup>2</sup> )	(általános használat)	(általános használat)	(hrsz)	(m <sup>2</sup> )	(hrsz)	(m <sup>2</sup> )	(hrsz)	(m <sup>2</sup> )	(hrsz)	(m <sup>2</sup> )	(általános használat)	(általános használat)
1.	0625/3	9956	Má	Lk	543/192	4004	0626, 1217	4016	0539	19983	0148/3	10884	Gip	Ev
2.	0627/14, 1217	23649	Má	Lke	1086	925	298/2, 301	1385	0638/2-4	6498	0141/2	15044	Gip	Ev
3.	543/192	4004	Z	Lf	1085, 532/1	1575	387/1	1977	0148/3	10884	0137/1	10934	Gip	Ev
4.	0650/25	13551	Má	Gipe			0618	2711	0141/2	15044	543/167	1569	Lf	Köu*
5.	1086	925	Z	Lf					0137/1	10934	0638/7-13	10529	Lf	Má
6.	0147/2	3247	Köm	Gksz							0147/2	5667	Gksz	Köu*
7.	0147/2	5370	Köu	Gksz										
összesen		60702				6504		10089		63343		47391		

\*a visszavett terület az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésénél nem vehető figyelembe az övezeti besorolása miatt

5. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlan	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat)	(általános használat)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat)	(általános használat)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
1.	0625/3	1,0	Má	Lk	-2,5	1217, 0626	0,4	Má	Zkk	+0,92	
2.	0627/14, 1217	2,36	Má	Lke	-2,36	0638/2-4	0,65	Má	Ee	+3,45	
3.	543/192	0,4	Z	Lf	-1,44	0148/3, 0141/2 0137/1	3,7	Gipe	Ev	+32,56	
4.	0650/25	1,3	Má	Gipe	-4,55						
5.	1086	0,09	Z	Lf	-0,32						
6.	0147/2	0,32	Köm	Gksz	+0,32						
7.	0147/2	0,54	Köu	Gksz	-0,54						
összesen		6,01			-11,39					+36,92	+26,07

6. melléklet a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Alkalmazott sajátos jogintézmények

	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett terület meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	beültetési kötelezettség	..../2025. (.....) önkormányzati rendelet	Vt-11 jelű övezet SZ-J terven jelölt területe	folyamatos	A HÉSZ 34. § (5) e)-a
2.	beültetési kötelezettség	..../2025. (.....) önkormányzati rendelet	Gksz-10, 11, 12 jelű övezet SZ-J terven jelölt területe	folyamatos	A HÉSZ 35. §-a
3.	beültetési kötelezettség	..../2025. (.....) önkormányzati rendelet	Gip-1	folyamatos	A HÉSZ 37. §-a
4.	beültetési kötelezettség	..../2025. (.....) önkormányzati rendelet	Gipe-2	folyamatos	A HÉSZ 38. § (2)-e
5.	beültetési kötelezettség	..../2025. (.....) önkormányzati rendelet	Gált-4	folyamatos	A HÉSZ 38. § (1)-e
6.	beültetési kötelezettség	..../2025. (.....) önkormányzati rendelet	Gált-3	folyamatos	A HÉSZ 39. § (2) a)-a

1. függelék a ..../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Őshonos fa- és cserjefajok

Őshonos fafajok

<b>Tudományos név</b>	<b>Magyar név</b>	<b>Tudományos név</b>	<b>Magyar név</b>
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar	<i>Quercus cerris</i>	csertölggy
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar	<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölggy
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar	<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölggy
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar	<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölggy
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír	<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán	<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris	<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris	<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris	<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma	<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár	<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár	<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Prunus avium</i>	madárcseresznye	<i>Ulmus laevis</i>	vénicszil
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy	<i>Ulmus minor</i>	mezei szil
<i>Pyrus pyrausta</i>	vadkörte	<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa

Őshonos cserjefajok

<b>Tudományos név</b>	<b>Magyar név</b>	<b>Tudományos név</b>	<b>Magyar név</b>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya	<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmeggy	<i>Lonicera xylosteum</i>	űkörke lonc
<i>Cornus mas</i>	húsos som	<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som	<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Coryllus avellana</i>	közönséges mogyoró	<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jájrózsa
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs	<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya	<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya	<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó	<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó	<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán	<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

---

2. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez

Ültethető és nem ültethető fajok

Ültethető fajok:

- Cser tölgy (*Quercus cerris*)
- Csöregefűz (*Salix fragilis*)
- Egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- Fehér fűz (*Salix alba*)
- Fehér nyár (*Populus alba*)
- Fekete nyár (*Populus nigra*)
- Hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*)
- Jegenyenyár (*Populus nigra 'Italica'*)
- Kányabangita (*Viburnum opulus*)
- Kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- Kökény (*Prunus spinosa*)
- Kutyabenge (*Frangula alnus*)
- Magaskőris (*Fraxinus excelsior*)
- Píramistölgy (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Szomorúfűz (*Salix alba hibridfaj*)
- Szürkenyár (*Populus canescens*)
- Veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)
- Közöséges vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*)
- Korai juhar (*Acer platanoides*),
- Kislevelű hárs (*Tilia cordata*)

Nem ültethető fajok:

- Akác (*Robina pseudoacacia*)
- Amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Bálványfa (*Ailanthus altissima*)
- Ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*)
- Fenyőfajok (*Pinus species*, *Picea species*)
- Gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
- Zöld juhar (*Acer negundo*)”