Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

[1] A rendelet célja Hegyeshalom nagyközség új helyi építési szabályzatának megalkotása az épített környezet alakítására vonatkozó általános – a település egészére, egyes településrészekre, egyes telekcsoportokra irányadó – előírások meghatározása, ábrázolása, a környezeti ártalmak minimalizálása mellett – a helyi sajátosságok és igények figyelembevételével – a település rendezett és harmonikus fenntartható fejlődésének biztosítása, a település működéséhez szükséges műszaki és zöld infrastruktúra-hálózat biztosítása, fejlesztésének összehangolása érdekében.

[2] 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]1. melléklet: Szabályozási terv (a továbbiakban: SZ-J terv), munkaszám Rp.I.116-49
b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
c) 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

1 Az 1. § (4) bekezdés a) pontja a Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2026. (II. 26.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 1. § (4) bekezdés a) pontja a Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2026. (X. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

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. Beültetési kötelezettséggel érintett terület: az SZ-J terven jelölt szélességű terület, melyen a rendeletben meghatározott takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani.
2. 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.
3. Kialakult beépítésű telektömb: az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
4. Kialakult telekosztású telektömb: az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított.
5. Megtartandó növényzet: az a legalább 10 cm törzsátmérőjű, 1. függelékben meghatározott őshonos fafaj, melyet kizárólag megállapított életvédelmi és baleset megelőzési okból lehet kivágni.
6. Telek mélysége: a telek beépítési oldal felőli oldalvonalának hossza, saroktelek esetén a hosszok közül a kisebb érték.
7. Telek szélessége: a telek előkert felőli oldalán, annak a köz-, vagy magánúttal határos sarokpontjából a telek oldalvonalára merőlegesen fektetett szakasz hossza, saroktelek esetén a szakaszok hossza közül a kisebb érték; két utcafrontos telek esetén annál az előkertnél mért érték, ahol a főépület áll, vagy elhelyezése tervezett.
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 nagyközépnyomású 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 pufferterülete
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 nagyközépnyomású 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 nyúlványos 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^2-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 kiszolgálandó 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 kiszolgálására létesül, a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez 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
számára.

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 telekméreteknek 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^2-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, kivéve, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(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 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 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, Vt-15 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 előkerti határvonalától mért 20,0 m távolságon túl, legfeljebb 100 m^2 nettó alapterülettel és 300 m^3 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^2 nettó alapterülettel és 750 m^3 térfogattal, 500 m távolságon túl az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel

helyezhető el.

II. Fejezet
Korlátozó elemek

12. §

A rendelet által elrendelten 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 elrendelten 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 a 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-középnyomású gázvezetéknél

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. §

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 megszűntetésére 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 indokolását,
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 vezettetni, melynek kezdeményezéséről a jegyző gondoskodik.

17. §

(1) A helyi védelem megszűntetésére 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 védettséget kap.

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

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

18. §

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 Stettni-tó, 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 zártsorú, 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 40^0 lehet és a 30^0-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) Légkondícionáló 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
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: 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 (KZl)

(3) Beépítésre nem szánt terület

a) Közlekedési terület
  aa) közúti közlekedési terület (KÖu)
  ab) egyéb közlekedési terület (KÖe)
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

18. 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 előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkerti határvonaltól 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,

d) az Lk-4 jelű övezetben az előkert 8,0 m, az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 10,0 m.

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

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

19. 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 előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb a fő funkciójú épületek építhetők. Melléképítmény, valamint egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az előkerti határvonaltól 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.

20. Falusias lakóterület

33. §

(1) Az építési helyen belül az előkerti 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 előkerti határvonaltól 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 előkerti határvonaltól 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,
- *aa)* az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m,
- *ab)* oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 16,0 m, vagy annál kisebb, abban az esetben 4,0 m.
- *ac)* 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,
- *ba)* 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.
- *bb)* 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.
- *bc)* 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 előkerti méretét figyelembe véve
b) oldalkert: kialakult
c) hátsókert: kialakult

(6) Az Lf17 jelű övezetben az építési hely előkerti 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^2-t,
b) egy darab, legfeljebb négylakásos lakó, vagy egy darab legfeljebb négy szobaszámú szállás jellegű épület, amennyiben a telek területe 1000 és 1500 m^2-t közötti,
c) egy darab legfeljebb hatlakásos lakó, vagy legfeljebb hat szobaszámú szállás jellegű épület, amennyiben a telek területe meghaladja az 1500 m^2-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.

21. Településközponti vegyes terület

34. §

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

a) kialakult beépítésű telektömbben az előkert kialakult,
  aa) az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m,
  ab) oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb, abban az esetben 4,5 m.
  ac) 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,
  ba) az oldalkert szabadon álló beépítés esetén 3,0 m, kivéve amennyiben az épületmagasság nagyobb, mint 6,0 m, abban az esetben 4,0 m.
  bb) az oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekszélesség 14,0 m, vagy annál kisebb, abban az esetben 4,5 m.
  bc) az oldalkert zártsorú beépítés esetén 0,0 m, kivéve amennyiben a telekhez nem zártsorú beépítésű és a közös telekhatárra oldalkertre néző telek csatlakozik, abban az esetben 3,0 m.
  bd) a hátsókert 6,0 m, kivéve, amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb, abban az esetben 4,0 m.

(2) Zártsorú beépítésnél az épületeket vagy az oldalsó telekhatárokig ki kell építeni, vagy tömör, falazott kerítéssel kell a zártsorúság látszatát az utcáról biztosítani.

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

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

(5)[2]

(6) A Vt-15 jelű övezetben az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.

22. 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. A takaró-védőfásításnak, amennyiben a beültetési kötelezettség jelölt szélessége legalább 8,0 m, háromszintes növényállományból kell állnia.

23. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

36. §

2 Ezen rendelet 34. § (5)-e az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé 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.

(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.

24. 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.

25. 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 előkerti 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. Különleges terület, szennyvíztisztító

42. §

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

30. 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.

31. Különleges terület, zöldbe ágyazott lakóterület

44. §

(1) A KZl-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 KZL-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

32. 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 ($KÖu^{Ap}$)
- *ab)* főút ($KÖu^{F}$)
- *ac)* országos mellékút ($KÖu^{M}$)

b) Helyi közút
- *ba)* települési mellékút ($KÖu^{Te}$)
- *bb)* települési gyűjtőút ($KÖu^{Gy}$)
- *bc)* kiszolgáló út (KÖu)
- *bd)* szervizút ($KÖu^{SZ}$)
- *be)* mezőgazdasági út ($KÖu^{Mg}$)
- *bf)* kerékpárút (KÖuKp)
- *bg)* gyalogút ($KÖu^{Gyal}$)
- *bh)* közút zöldfelületi területe (KÖuZF)

(3) A közutak területén a következő útépítési 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 KÖe jellel jelölt egyéb közlekedési területen az építési hely határai: előkert kialakult, vagy 8,0 m, oldalkert 6,0 m, hátsókert 6,0 m.

47. §

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

33. 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 csapadékcsatornás 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 csapadékcsatornás 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 csapadékcsatornás vízelvezetés

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

34. Közkert

49. §

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

35. Közpark

50. §

Az övezetben az építési hely határai: kialakult, vagy a telekhatároktól mért 5,0 m.

36. Védelmi célú erdő

51. §

Az övezetben épület nem helyezhető el.

37. Rekreációs célú erdő

52. §

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

38. Egyéb erdő

53. §

Az övezetben épület nem helyezhető el.

39. Általános mezőgazdasági terület

54. §

(1) Az általános mezőgazdasági területen birtokközpont kizárólag a (4) bekezdésben meghatározott övezetben alakítható ki.

(2) Az Má-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(3) 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.

(4) 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.

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

40. Vízgazdálkodási terület

55. §

Az övezetben épület nem helyezhető el.

41. Természetközeli terület

56. §

Az övezetben épület nem helyezhető el.

42. Különleges beépítésre nem szánt terület, temető

57. §

Az építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0 m.

43. 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.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület, bánya

59. §

A KbB-2 jelű övezetben az építési hely határai: SZ-J terv szerint.

45. Különleges beépítésre nem szánt terület, napelempark

60. §

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

46. Különleges beépítésre nem szánt terület, horgásztó

61. §

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

47. Különleges beépítésre nem szánt terület, hulladékudvar

62. §

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

ZÁRÓ RÉSZ

63. §

Ez a rendelet 2025. november 28-án 15 órakor lép hatályba.

64. §

Ezen rendelet 34. § (5)-e az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé

nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé 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.

65. §[3]

3 A 65. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát vesztette.

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 beépítettsége terepszint felett	legkisebb 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.	Lk-4	SZ	2000	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes
5.	Lke-1	O	700	18	35	30	50	4,5	4,5	teljes
6.	Lke-2	O	500	18	-	30	50	4,5	4,5	teljes
7.	Lke-3	SZ	900	16	-	30	50	7,5	7,5	teljes
8.	Lke-4	SZ	1500	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes
9.	Lke-5	SZ	1500	30	40	30	50	6,0	6,0	teljes
10.	Lke-6	SZ	900	16	-	30	50	6,0	6,0	teljes
11.	Lf-1	O	720	18	-	30	50	4,5	4,5	teljes
12.	Lf-2	O	600	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
13.	Lf-3	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
14.	Lf-4	Z	400	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
15.	Lf-5	O	500	16	-	30	40	4,5	4,5	teljes
16.	Lf-6	O	400	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
17.	Lf-7	O	600	-	-	30	50	4,5	4,5	teljes
18.	Lf-8	Z	600	-	50	30	40	4,5	4,5	teljes
19.	Lf-9	Z	600	-	50	30	40	6,0	6,0	teljes
20.	Lf-10	Z/O	300	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
21.	Lf-11	Z/O	400	-	-	30	40	6,0	6,0	teljes
22.	Lf-12	O	300	-	-	30	40	4,5	4,5	teljes
23.	Lf-13	O	-	10	15	30	40	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		közműellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	legkisebb zöldfelületi aránya	épületmagassága	párkány-magassága	
24.	Lf-14	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
25.	Lf-15	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
26.	Lf-16	SZ	1000	-	-	30	50	-	-	teljes
27.	Lf-17	O	720	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
28.	Lf-18	O	600	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
29.	Vt-1	O	1500	-	-	30	50	10,5	10,5	teljes
30.	Vt-2	SZ	1000	20	-	30	50	13,5	13,5	teljes
31.	Vt-3	O	800	-	-	60	30	7,5	7,5	teljes
32.	Vt-4	O	600	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
33.	Vt-5	O	600	-	-	40	40	6,0	6,0	teljes
34.	Vt-6	O	600	-	-	60	20	6,0	6,0	teljes
35.	Vt-7	SZ	1000	-	-	40	40	4,5	4,5	teljes
36.	Vt-8	SZ	2500	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes
37.	Vt-9	SZ	1200	30	-	30	50	6,0	6,0	teljes
38.	Vt-10	O	450	16	-	30	50	4,5	4,5	teljes
39.	Vt-11	SZ	2000	-	-	80	10	18,0	18,0	teljes
40.	Vt-12	SZ	600	-	-	40	40	6,0	6,0	teljes
41.	Vt-13	SZ	600	-	-	40	40	10,5	10,5	teljes
42.	Vt-14	O	3000	-	-	40	40	4,5	4,5	teljes
43.	Vt-15	SZ	800	-	-	60	30	9,0	9,0	teljes
44.	Gksz-1	SZ	1500	-	-	50	30	6,0	6,0	teljes
45.	Gksz-2	SZ	1500	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
46.	Gksz-3	SZ	200	-	-	50	30	6,0	6,0	teljes
47.	Gksz-4	SZ	200	-	-	50	30	10,5	10,5	teljes
48.	Gksz-5	SZ	1500	-	-	50	30	10,5	10,5	teljes

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai										
	övezeti jel	beépítési mód	a telek					az épület megengedett		a telek
			kialakítható legkisebb			megengedett		legnagyobb		közműellátási mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb beépítettsége terepszint felett	legkisebb zöldfelületi aránya	épületmagassága	párkány-magassága	
49.	Gksz-6	SZ	1500	-	-	60	15[1]	10,5	10,5	teljes
50.	Gksz-7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51.	Gksz-8	SZ	600	-	-	50	30	4,5	4,5	teljes
52.	Gksz-9	SZ	2500	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
53.	Gksz-10	SZ	5000	-	-	60	20	7,5	7,5	teljes
54.	Gksz-11	SZ	5000	-	-	50	30	7,5	7,5	teljes
55.	Gksz-12	SZ	5000	-	-	60	20	16,0	16,0	teljes
56.	Gip-1	SZ	10000	-	-	30	50	6,0	6,0	teljes
57.	Gipe-1	SZ	5000	-	-	50	30	9,0	9,0	teljes
58.	Gipe-2	SZ	15000	-	-	50	25	15,0	15,0	teljes
59.	Gipe-3	SZ	10000	-	-	50	25	15,0	15,0	teljes
60.	Gipe-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61.	Gipe-5	SZ	2500	-	-	50	30	6,0	6,0	teljes
62.	Gált-1	SZ	1500	-	-	70	25	6,0	6,0	teljes
63.	Gált-2	SZ	2500	-	-	50	25	6,0	6,0	teljes
64.	Gált-3	SZ	5000	-	-	70	25	16,0	16,0	teljes
65.	Gált-4	SZ	15000	-	-	50	25	9,0	9,0	teljes
66.	Üü-1	SZ	10000	-	-	10	80	3,5	3,5	teljes
67.	Üh-1	SZ	400	-	-	15	70	3,5	3,5	teljes
68.	Üh-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69.	Kszt	SZ	10000	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes
70.	Ktc	SZ	40000	-	-	20	60	12,0	12,0	teljes
71.	Kzl-1	SZ	1000	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes

[1] OTÉK alóli felmentéssel Németh Edina állami főépítész 2024. 10. 30-án kelt GY/15/01500-12/2024. iktatószámú levele alapján

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	épületmagassága	párkány-magassága	
72.	Kzl-2	SZ	800	-	-	40	40	7,5	7,5	teljes
73.	KÖu	SZ	-	-	-	10	-	-	-	hiányos
74.	KÖe	SZ	-	-	-	10	-	-	-	hiányos
75.	Közm	-	-	-	-	0	-	-	-	-
76.	Zkk-1	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
77.	Zkk-2	SZ	1000	-	-	2	90	3,0	3,0	hiányos
78.	Zkp-1	SZ	2000	-	-	2	90	3,0	3,0	hiányos
79.	Zkp-2	SZ	5000	-	-	2	90	3,0	3,0	hiányos
80.	Ev	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
81.	Er	SZ	1000	-	-	5	90	3,5	3,5	hiányos
82.	Ee	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
83.	Má-1	SZ	5000	-	-	0	-	-	-	-
84.	Má-2	SZ	50000	-	-	3	-	6,0	6,0	hiányos
85.	Má-3	SZ	5000	-	-	6	-	6,0	6,0	hiányos
86.	Má-4	SZ	5000	-	-	3	-	-	-	hiányos
87.	Mt	-	1000	-	-	0	-	-	-	-
88.	V	-	1000	-	-	0	-	-		-
89.	Tk	-	1000	-	-	0	-	-		-
90.	KbT	SZ	1000	-	-	2	80	4,5	4,5	teljes
91.	KbB-1	-	10000	-	-	0	-	-	-	-
92.	KbB-2	SZ	10000			2	-	4,5	4,5	részleges
93.	KbSzp-1	SZ	10000			3	90	4,5	4,5	teljes
94.	KbSzp-2	SZ	3000			5	90	6,0	6,0	teljes
95.	KbN	SZ	10000	-	-	10	40	4,5	4,5	hiányos
96.	KbHu-1	SZ	2500			2	-	4,5	4,5	hiányos
97.	KbHu-2	SZ	5000			2	-	4,5	4,5	hiányos

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	épületmagassága	párkány-magassága	
98.	KbH	SZ	5000	-	-	2	70	4,5	4,5	hiányos
99.	KbÁ	SZ	5000	-	-	10	-	4,5	4,5	hiányos

3. melléklet a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

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	Lk-4	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	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. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																									
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	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	1	1	4	6	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	2	2	2	2	6	2	-
1.2. iroda	X	X	X	X	T	T	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	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	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	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	X	X	T
1.6. egészségügyi	X	T	X	X	T	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	X	T	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	T	T	T	X	X	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	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	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	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	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	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	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	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	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	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	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	Lk-4	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	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
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	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	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	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	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	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Melléképítmények																										
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	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	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	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	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	X	X	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	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	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	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	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	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	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	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Egyéb építmények																										
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	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	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	Lk-4	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	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
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	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	Vt-15	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																								
1.1 lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	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	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	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
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	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	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	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	X	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	X	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	X	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	X	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	X	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	X	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	X	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	X	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	X	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	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	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	X	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	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	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	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	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	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	Vt-15	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	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	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	T
1.26. gazdasági	T	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	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	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	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	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	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	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Melléképítmények																									
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	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	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	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	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	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	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	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	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	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	T
2.11. ömlesztett-anyag-, folyadék-, gáztároló	T	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	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Egyéb építmények																									
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	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	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	Vt-15	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gksz-6	Gksz-7	Gksz-8
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	gazdasági terület														üdülőterület			különleges beépítésre szánt			
	kereskedelmi, szolgáltató				ipari	egyéb ipari					általános				üdülő-házas	hétvégi házas		szenny-víz-tisztító	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
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																					
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

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat	gazdasági terület														üdülőterület			különleges beépítésre szánt			
	kereskedelmi, szolgáltató				ipari	egyéb ipari					általános				üdülő-házas	hétvégi házas		szennyvíz-tisztító	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
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																					
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
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Melléképítmények																					
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, építménynek 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 építmény	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. 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
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Egyéb építmények																					
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 (-)

3. melléklet a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

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	KÖe	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
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																				
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		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	KÖe	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
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. Melléképítmények																				
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 15/2025. (XI.28.) 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	átsosolás előtti általános használata	átsosorlás utáni általános használata
	(hrsz)	(m^2)	(általános használat)	(általános használat)	(hrsz)	(m^2)	(hrsz)	(m^2)	(hrsz)	(m^2)	(hrsz)	(m^2)	(általános használat)	(általános használat)
1.	0625/3	9956	Má	Lk	543/192	4004	0626, 1217, 0625/2	2306 2380 426	0539	19983	0148/3	10884	Gip	Ev
2.	0627/14, 1217	23649	Má	Lke	1086	925	298/2, 301	1385	0148/3	10884	0141/2	15044	Gip	Ev
3.	543/192	4004	Z	Lf	1085, 532/1	1699**	387/1	1977	0141/2	15044	0137/1	10934	Gip	Ev
4.	0650/25	13551	Má	Gipe					0137/1	10934	*543/167*	*1569*	Lf	*KÖu**
5.	1086	925	Z	Lf							0638/7-13	10529	Lf	Má
összesen		52085				6628		8474		56845		48960		

***a visszavett terület az újonnan beépítésre szánt terület kijölésénél nem vehető figyelembe az övezeti besorolása miatt*
****a megszüntetés nem új beépítésre szánt területhez kapcsolódik*

5. melléklet a 15/2025. (XI.28.) 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	átsosolás előtti általános használata	átsosorlás utáni általános használata	átsosolás 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)
15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	0625/3	1,0	Má	Lk	-2,5	0148/3, 0141/2 0137/1	3,7	Gipe	Ev	+32,56	
2.	0627/14, 1217	2,36	Má	Lke	-2,36						
3.	543/192	0,4	Z	Lf	-1,44						
4.	0650/25	1,36	Má	Gipe	-4,76						
5.	1086	0,09	Z	Lf	-0,32						
összesen		5,21			-11,38					+32,56	+21,18
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											+21,18
A tartalékként felhasználható BIA érték											0

* Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területetek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget.

6. melléklet a 15/2025. (XI.28.) 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	15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet	Vt-11 jelű övezet SZ-J terven jelölt területe	folyamatos	HÉSZ 34. § (5)
2.	beültetési kötelezettség	15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet	Gksz-10, 11, 12 jelű övezet SZ-J terven jelölt területe	folyamatos	HÉSZ 35. § (2)
3.	beültetési kötelezettség	15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet	Gip-1	folyamatos	HÉSZ 35. § (2)
4.	beültetési kötelezettség	15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet	Gipe-2	folyamatos	HÉSZ 35. § (2)e
5.	beültetési kötelezettség	15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet	Gált-4	folyamatos	HÉSZ 35. § (2)
6.	beültetési kötelezettség	15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet	Gált-3	folyamatos	HÉSZ 35. § (2)

1. függelék a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

Őshonos fa- és cserjefajok

Őshonos fafajok

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

Őshonos cserjefajok

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

2. függelék a 15/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

Ültethető és nem ültethető fafajok

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*)
- Piramistölgy (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Szomorúfűz (*Salix alba hibridfaj*)
- Szürkenyár (*Populus canescens*)
- Veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)
- Közönséges 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)"