

**Németbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2023. (VIII.15.)  
önkormányzati rendelete Németbánya Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Németbánya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat továbbá a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017. (VI.28.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## ELSŐ RÉSZ

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

**1. § (1)** A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani e rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb szintű jogszabályok, valamint a településképi védelméről szóló helyi rendelet előírásai szerint kell eljárni.

##### 2. § A rendelet mellékletei:

- a) **1. melléklet:** Szabályozási terv
- b) **2. melléklet:** Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai;
- c) **3. melléklet:** Elhelyezhető és tiltott rendeltetések
- d) **4. melléklet:** Biológiai aktivitás érték

- e) **5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- f) **6. melléklet:** Állattartó épületek telepítési távolságai.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. § (1) E rendelet alkalmazásában:

a) *Állattartás:* olyan tevékenység, amely kedvtelés, termékelőállítás, sport vagy állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás céljából történik. Nem minősül állattartásnak a családi szükségletek kielégítése vagy feldolgozás céljából vásárolt vagy beszállított állatok legfeljebb egy hétig történő, átmeneti tartása.

b) *Főépület:* az építési övezet és övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület. Önálló főépületnek tekintendők az egymáshoz bármilyen épületszerkezettel kapcsolódó, de önálló tartószerkezettel rendelkező, fő rendeltetési egységet tartalmazó épületek is.

c) *Háromszintes növényállomány:* olyan gye-, cserje- és lombkorona-szintű vegetáció, ahol 100 m<sup>2</sup> -enként legalább egy díszfa és legalább 20 db cserje található, a többi felület gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.

d) *Kézműipari tevékenység/ rendeltetés:* 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatási létszámmal működő gyártó vagy szolgáltató tevékenység, amelynek működése során a környezet zajterhelése időszakosan sem haladja meg a 60 decibel értéket, és a tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.

e) *Melléképület:* A főépületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, önálló szerkezetű épület, mely huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas.

f) *Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció:* Olyan, az adott övezetben a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető rendeltetés, vagy a telken, épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra a jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása.

g) *Visszamaradó telek:* szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telek.

## II. FEJEZET: TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. Telekalakítás

**4. § (1)** Az építési övezetek, övezetek telekalakítással kapcsolatos minimális paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Telekalakítás során a 2. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélességnél, és telekterületnél maximum 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza vagy nem zárja ki, továbbá

- a) kialakult állapot vagy
- b) domborzati adottság vagy
- c) közterületek fejlesztése

indokolja.

(3) Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a szabályozási terv végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telkek paraméterei az építési övezetben, övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg, valamint, ha a telkek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja. Az ilyen telken azonban a szabályossá tételig új beépítés vagy bővítés nem megengedett, meglévő épület felújítása, helyreállítása lehetséges.

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület, -szélesség és -mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.

(5) Még beépítetlen saroktelkek telekalakítása során az előkert határvonal-hosszának legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az adott építési övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(6) Lakóterületen új, nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha az a telektömbben e rendelet hatálybalépése előtt kialakult zárványtelek feltárását biztosító telekalakítás céljából történik.

(7) Kialakult nyúlványos telek nem megosztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

### III. FEJEZET: KÖZTERÜLETALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 4. Közterületen lévő építményre vonatkozó előírások

**5. § (1)** A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

#### 5. Közutak zöldfelületeire vonatkozó előírások

**6. § (1)** A KÖu övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

(2) A legalább 12,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során, az útpályával párhuzamosan, legalább egyoldali fasor elhelyezésére helyet kell biztosítani. A legalább 16,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során már kétoldali fasor elhelyezésére kell helyet biztosítani. A fasort legalább 2,0 méter szélességű zöldsávba kell ültetni, de az kerülhet az út menti gyepek árok mélyvonalába, ha az árok legalább 2,0 méter széles.

#### 6. Magánútra vonatkozó előírások

**7. § (1)** Építési telek megközelítésére szolgáló magánút szélessége nem lehet kevesebb 6,0 méternél.

(2) Közforgalom céljára átadott magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra.

(3) Magánút, mezőgazdasági út számára kialakított telek esetében nem kell figyelembe venni a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telekméretet és legkisebb telekszélességet.

(4) A magánút kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében

- a) az építési övezetre, övezetre előírt minimális közműellátás lehetőségét biztosítani kell,
- b) a 12,0 méter vagy annál szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(5) A mezőgazdasági területek feltárását szolgáló magánutakat (beleértve a saját használatú útként bejegyzett ingatlanokat is) olyan állapotban kell fenntartani, hogy a magánút által kiszolgált telkek rendeltetés szerinti használatához szükséges megközelíthetőség biztosítható legyen.

#### IV. FEJEZET: KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

##### 7. Közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

**8. § (1)** A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával szabad.

(2) A közműellátás és elektronikus hírközlés kialakításával kapcsolatos követelményeket a településkép védelmi rendeletben és jelen rendeletben rögzítetteket együttesen kell alkalmazni.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. A közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál egyidejűleg kell gondoskodni:

a) közút esetén

aa) a tervezett közművek megépítéséről,

ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről

b) magánút esetén (közforgalom céljára átadott és át nem adott esetben is)

ba) a tervezett közműveknek a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelő megépítéséről

bb) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

bc) a csapadékvíz elvezetéséről,

bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról.

(5) Egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló meglévő közművek kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény szakszerű betömedékelését, felhagyását meg kell oldani.

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

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

aa) a legalább 12,0 méter szabályozási szélességű, de a 16,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

ab) a legalább 16,0 m vagy azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,

b) a 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését – a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében - folyókával vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

#### 8. Közművesítettség mértéke

**9. § (1)** Építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) beépítésre szánt területen biztosított:

aa) legalább a részleges közműellátás,

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény esetén biztosított:

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bb) a közüzemi villamosenergia-ellátás,

bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,

bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

#### 9. Vízellátás

**10. § (1)** A település közcsonna hálózatának kiépítését követően új közüzemi vízhálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

#### 10. Szennyvízelvezetés

**11. § (1)** A szennyvízelvezetést – a csapadékvíz-elvezetéstől - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

(2) A felszín alatti vizek védelme érdekében nem megengedett sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása még átmenetileg sem.

(3) Szennyvíz bevezetés:

a) nyílt árokba,

b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,

c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(4) A közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből, valamint beépítésre nem szánt területen a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelését az alábbi módokon kell megoldani:

a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását),

aa) a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,

ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell.

b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:

ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

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

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.

c) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a település közcsatornázásának a megépítését, illetve –ha már megvalósul a település közcsatornázása- ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) köz- vagy magánúti hálózati útkapcsolat biztosított.

(6) Az ipari szennyvizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(7) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

a) védelem nélkül 150 m,

b) búzzárral ellátva 20 m,

c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret esetén a kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosítást megvalósítani csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján szabad, az abban előírtak betartásával.

## 11. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-gazdálkodás

**12. §** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területek (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízgazdálkodási használat felülvizsgálatával ágazati (vízjogi) engedély alapján változtatható meg, még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi mederállástól kell kijelölni, és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi mederállás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) Ha a telek beépítése, a burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min. 1 m<sup>3</sup> térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve szabad a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni, a -hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint.

(6) A záportározót egyéb vízhasznosítási célra hasznosítani nem szabad, az egyéb vízhasználatra külön tározót kell létesíteni.

(7) Ahol a mederesés miatt a talaj kimosódásának kockázata fennáll, ott az erózió megakadályozását mérnökbiológiai módszerekkel kell biztosítani.

(8) A nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy gépkocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(9) A telekről a csapadékvíz közhálózatba vezetése (az utcafrontra épített épületek esetén is) csak a terepszint alatt (járda burkolata alatt) építhető ki.

## 12. Megújuló energiahordozók hasznosítása

**13. §** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor:

- a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
- b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magastető esetén max. 20 fokban, lapostető esetén max. 45 fokban emelkedhet ki,
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
  - ca) magassága az építménymagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
  - cb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

## 13. Villamosenergia-ellátás

**14. §** A villamosenergia-ellátás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

## 14. Elektronikus hírközlés

**15. §** A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

## V. FEJEZET: A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 15. A levegő védelmére vonatkozó előírások



**16. §** Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, rekreációs erdőterületet.

16. A termőföld, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások

**17. §** (1) A szabályozási terv a településen található országos jelentőségű védett természeti területet (Farkasgyepűi kísérleti erdő Természetvédelmi Terület), Natura 2000 területet (Északi-Bakony), ex lege barlangokat, ex lege forrásokat, ex lege kunhalmokat, az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó övezeteit más jogszabály által elrendelt szabályozási elemekként ábrázolja, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák.

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

(4) Építmények üzemelése során keletkező, külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a szennyvízelvezető-hálózatba vagy szennyvízgyűjtőbe közvetlenül nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a szennyvízelvezető-hálózatba vezetés előtt a telken belül előtisztítani, előkezelni kell.

(5) A vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését kedvezőtlenül befolyásoló területhasználat nem folytatható.

(6) Természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

## VI. FEJEZET: ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

**18. §** (1) Az épített környezet értékei a szabályozási tervlapokon ábrázolt, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tární. A feltárási jogosultságot az érvényben lévő vonatkozó jogszabály rögzíti.

## VII. FEJEZET: HONVÉDELEMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

**18. Pápa katonai repülőtér működését biztosító korlátozások**

**19. §** A község területén új szélérőmű – beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőművet is – vagy szélérőmű park nem létesíthető, a meglévő szélérőművek építménymagassága nem növelhető, meglévő szélérőmű park nem bővíthető.

## VIII. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 19. Építési hely meghatározása

**20. § (1)** A település régészeti lelőhelyei a szabályozási tervlapokon ábrázolt, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és hátsókeret méreteket az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat e rendelet előírásai rögzítik.

(3) A kialakult beépítésű területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint szabad építési tevékenységet, illetve telekalakítást végezni:

a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület átalakítható, felújítható, de bővítés (sem vízszintes, sem függőleges irányban) nem engedélyezhető, kivéve a már meglévő magastető beépítését, illetve a lapostető magastetővel való beépítését; ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,

b) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, a meglévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, de csak a telekre vonatkozó építési előírások betartásával, az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők;

c) ha a telken található meglévő építmények beépítési magassága meghaladja a vonatkozó övezeti előírásokban rögzített értéket, a meglévő építmények átalakíthatók, felújíthatók, bővíthetők, de a bővítmények egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a vonatkozó övezeti előírásban a legnagyobb beépítési magasságnál előírt számértéket; ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó beépítési magasság érték előírásokat kell érvényesíteni.

### 20. Az építményekre vonatkozó általános előírások

**21. § (1)** A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők, az építési övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.

(2) Állattartó épület – az övezeti előírásokon túl – a rendelet 7. mellékletében rögzített távolságok szerint helyezhető el.

(3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét nem lépheti túl az építmény

a) a közterületi telekhatártól 5,0 m-en belül a közterület felé néző,

b) a szomszédos telekhatártól 3,0 m-en belül álló

homlokzatának magassága.

(4) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága, tényleges párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel térhet el egymástól.

(5) Közterületre, közterület fölé és alá, nem közterületi építmény része vagy szerkezeti eleme nem nyúlhat.

(6) A település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

## IX. FEJEZET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

### 21. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

**22. § (1)** A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 6. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.

(2) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhöz tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

## X. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

**23. §** Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

## XI. FEJEZET: LAKÓTERÜLETEK

### 22. Falusias lakóterület (Lf)

**24. § (1)** A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni az építési telkekre vonatkozóan.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterületen elsősorban:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdasági,
- c) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató,
- d) kézműipari
- e) igazgatási, iroda,
- f) vendéglátó,
- g) szállás jellegű,
- h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- i) kulturális, közösségi szórakoztató és
- j) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül végezen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12,0 méter, valamint megfelel a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az 1. mellékleten jelölt módon, annak hiányában az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

a) az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott 6,0 méter;

b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak;

c) az építési hely hátsókerti határvonala a közterületi határvonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál;

(6) A főépületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai (előkertje) határvonalára kell elhelyezni, kivéve, ha ezt a kialakult állapot vagy a domborzati adottságok nem teszik lehetővé. Ezen esetekben sem lehet a főépületek utcai homlokvonala 16 méternél hátrább.

(7) A hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével az építési helyen legfeljebb kettő főépület helyezhető el. Telekösszevonással kialakított új telken a meglévő épületek fennmaradhatnak, de ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és újonnan legfeljebb kettő főépület helyezhető rajta el.

(8) A lakóépülettől különálló, a főépületet kiegészítő épület (melléképület) a főépülettel azonos oldalhatárra szabad csak építeni.

(9) Az építési telek

a) legnagyobb beépítettsége 650 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeknél 30%, 650 m<sup>2</sup> és 1500 m<sup>2</sup>-t közötti telekméret esetében 25%, az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetén 20%,

b) legkisebb zöldfelületi aránya 650 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeknél 40%, 650 m<sup>2</sup> és 1500 m<sup>2</sup>-t közötti telekméret esetében 50%, az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetén 60%.

(10) Állattartó épület legkisebb beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetténél kisebb is lehet.

(11) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

## XII. FEJEZET: VEGYES TERÜLETEK

### 23. Településközponti területek (Vt)

**25. §** (1) A településközponti területek építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Vt jelű településközponti területeken elsősorban:

a) lakás,

b) igazgatási, iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) vendéglátó,

- e) szálláshely,
- f) hitéleti,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- h) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A településközponti területek építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 méter, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott megengedhető akár 0,0 méter is;
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak.

(6) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

**26. §** Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

### XIII. FEJEZET: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK (KÖu, KÖu-K-1, KÖu-K-2, Közm)

**27. §** (1) Az övezetekben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A KÖu, KÖu-K-1, KÖu-K-2 és Közm jelű övezetek az országos és helyi közút, kerékpárút, gépjármű várakozóhely, járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi, közúti közlekedési, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezetekben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, az útsatlakozások beláthatóságát ne akadályozzák.

(5) A közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek – legalább tömbönként - azonos korú és fajú/fajtájú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki a 6.§ szerint.

(6) A Közm övezetben a víziközművek, az energiaszolgáltatás, a hírközlés, a településgazdálkodás és a településüzemeltetéssel összefüggő létesítmények helyezhetők el.

#### XIV. FEJEZET: ZÖLDTERÜLETEK

##### 24. Közkert (Zkk)

**28. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Zkk övezetben elhelyezhető:

- a) pihenőkert, sportkert, játszótér,
- b) kerti építmény,
- c) köztéri műalkotás,
- d) a fenntartáshoz, rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény, továbbá
- e) gyalogos létesítmények építménye, kerékpárút, gépjármű közlekedésre alkalmas út
- f) közműépítmény
- f) kegyeleti hely.

(3) A közkert övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 3%. Az elhelyezhető épület egy tömegben megjelenő legnagyobb alapterülete 30 m<sup>2</sup>, legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.

(5) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.

(6) A zöldterületeket közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

#### XV. FEJEZET: ERDŐTERÜLETEK

##### 25. Védelmi erdőterület (Ev)

**29. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet szabad elhelyezni.

(3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

##### 26. Egyéb erdőterület (Ee)

**30. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az övezetben erdő-, vad- és vízgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi, pihenést, testedzést szolgáló építményeket szabad elhelyezni.

(3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

##### 27. Rekreációs célú erdőterület (Er)

**31. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

(3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

## XVI. FEJEZET: MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 28. Általános mezőgazdasági terület (Má)

**32. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az övezetben alapvetően

a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,

b) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések, valamint

c) hitéleti rendeltetés

helyezhető el.

(3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Az övezetben lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések esetén összességében legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

(5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.

(6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

### 29. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

**33. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az övezetbe azon területek soroltak, melyek alapvetően

a) természetközeli gazdálkodással műveltek vagy művelhetőek,

b) szántóként nem használnak, ezért lassan beerdősödő rétekként, legelőkként, kaszálókként, vizenyős gyepekként hasznosítottak, továbbá

c) szőlő termőhelyi kataszterben szerepelnek.

(3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Az övezetben lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések esetén összességében legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

(5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.

(6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

### 30. Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

**34. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

- (2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, valamint az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezetben maximum egy, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el telkenként.
- (5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (6) A közúti telekhatártól számított 10,0 m belül építmény nem helyezhető el.
- (7) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

## XVII. FEJEZET: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (Vg)

- 35. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet területét – a vízbeszerzési területek kivételével – elkeríteni nem szabad.

## XVIII. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (Kb)

### 31. Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)

- 36. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben elsősorban
- a) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - b) a szabadidő-eltöltést és pihenést szolgáló,
  - c) sportolási célú,
  - d) nevelési, oktatási, valamint
  - e) az ezeket kiszolgáló szálláshely-szolgáltatás, kereskedelem és vendéglátás
- rendeltetés létesíthető.

- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

### 32. Temető területe (Kb-T)

- 37. §** (1) A temető területének övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben egyházi és világi kegyeleti építmények, krematóriumok, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények, szolgálati lakóépület, és a temetkezési funkciót kiszolgáló egyéb építmények helyezhetőek el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.



(4) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

## NEGYEDIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. Hatályba lépés

**38. §** (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

---

**Terelmes-Papp Judit**

jegyző

---

**Marcsik Zoltánné Király Ágnes**

polgármester

1. melléklet a 9/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv (Külön pdf)

2. melléklet a 9/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
2.	építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonalán)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága (Épületmagasság)	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Közműellátás mértéke és módja
3.			m <sup>2</sup>	m	%	m	m	%	
4.	<b>Falusias lakóterületek</b>								
5.	Lf	oldalhatáron álló	1000	12	30* 25* 20*	3,5	4,5	40* 50* 60*	részleges
6.	<b>Vegyes területek - Településközponti területek</b>								
7.	Vt	oldalhatáron álló	600	15	35	3,5	6,0	30	részleges
8.	<b>Mezőgazdasági területek</b>								
9.	Má	szabadon álló	10000	50	3%	-	4,5	90	közművesítetlen**
10.	Mt	szabadon álló	10000	50	3%	-	4,5	90	közművesítetlen**
11.	Mk	szabadon álló	1000	10	5%, de legfeljebb 50 m <sup>2</sup>	-	4,5	80	közművesítetlen**
12.	<b>Erdőterületek</b>								
13.	Ev	szabadon álló	10000	50	0,2%, de legfeljebb 50 m <sup>2</sup>	-	-	90	közművesítetlen**
14.	Ee	szabadon álló	20000	50	0,5% de legfeljebb 50 m <sup>2</sup>	-	-	90	közművesítetlen**
15.	Er	szabadon álló	5000	50	0,5% de legfeljebb 50 m <sup>2</sup>	-	-	90	közművesítetlen**

<b>16.</b>	<b>Vízgazdálkodási területek</b>								
<b>17.</b>	<b>Vg</b>	szabadon álló	-	-	0	-	-	-	közművesítetlen**
<b>18.</b>	<b>Közlekedési és közmű területek</b>								
<b>19.</b>	<b>KÖu, KÖu-K</b>	szabadon álló	-	-	5	-	4,5	-	közművesítetlen**
<b>20.</b>	<b>Közm</b>	szabadon álló	-	-	-	-	-	-	közművesítetlen**
<b>21.</b>	<b>Zöldterületek</b>								
<b>22.</b>	<b>Zkk</b>	szabadon álló	-	-	3	-	4,5	80	közművesítetlen**
<b>23.</b>	<b>Különleges, beépítésre nem szánt területek</b>								
<b>24.</b>	<b>Kb-Rek</b>	szabadon álló	3000	15	10	-	4,5	50	közművesítetlen**
<b>25.</b>	<b>Kb-T</b>	szabadon álló	2000	10	10	-	6,0	40	közművesítetlen**

\* A rendeletben meghatározott feltételek szerint

\*\* emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítandó legalább a hiányos közművesítettség.

3. melléklet a 9/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti terület</i>	<i>Közmű terület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tájégzdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Kertes mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Közm	Zkk	Má	Mt	Mk	Ev	Ee	Vg	KÖu, Köu-K- 1,2	Kb-Rek	Kb-T
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>													
1.1. lakás	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	M	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

1.8. hitéleti	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X
1.9. igazgatási	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.12. oktatási	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.13. kulturális	X	X	T	X	X	T	X	T	T	T	T	X	T
1.14. közösségi szórakoztató	X	X	T	F	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.15. kereskedelmi	F	F	T	F	F	F	F	T	T	T	T	X	F
1.16. szolgáltatói	F	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	X	F
1.17. vendéglátó	X	X	T	F	F	F	F	T	T	T	T	X	T
1.18. szállás jellegű	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T
1.19. diákszállás	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T
1.20. munkásszállás	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T
1.22. sport	X	X	T	F	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	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
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T
1.29. állattartási és	F	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	F	T
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási	X	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T
<b>2. Melléképtípmények</b>													
2.1. közmű-becsatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	X	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	T	X	T
2.10. siló	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	F	T	F	F	F	F	F	F	F	F	F
<b>3. Egyéb építmények</b>													
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	F	T	T
3.2. lakókocsi	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	F	F	F	F	F	F	T	T	F

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

- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

4. melléklet a 9/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Biológiai aktivitás érték

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(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege		
(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)	
<i>...../2022. (.....) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat</i>											
1.	054/40,057/3,057/4	1,07 ha	szántó, legelő	Lf	-1,39	049/8, 171	1,8 ha	Lf	Kb-Rek	+1,44	+0,05
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*										+0,05	

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



5. melléklet a 9/2023. (VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

ssz.	A rendeltetés	B		C	
		belterületen		külsőterületen	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
2.a	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20	40	15	30
2.b	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10		10	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10		5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy a tanterme nettó alap-területének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	40			
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	50		
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után	10	30	5	15
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	15			
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	200		200	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	1500		1500	

	A	B		C	
ssz.	rendeltetés	belterületen		külsőterületen	
		(a)	(b)	(a)	(b)
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> –e után	500		500	
15.	kollégium, diákokotthon, diákszálló, munkásszálló idősok otthona, esetében minden (a) férőhelye után	10		10	

6. melléklet a 9/2023.(VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Állattartó épületek telepítési távolságai

	A	B	C	D	E
	távolság (m)				
ssz.	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	lakó- vagy ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fúrt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti helytől
1.	Nagy- és közepetestű állatok tartására szolgáló építmény 25 állatig	10	15	10	50
2.	Nagy- és közepetestű állatok tartására szolgáló építmény 25 állat felett	20	50	10	80
3.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állatig	10	10	5	50
4.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állat felett	15	10	15	50
5.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	5	50

## FÜGGELÉKEK

1. függelék a 9/2023.(VIII.15.) önkormányzati rendelethez: Honos vagy meghonosodott, telepítésre javasolt fafajok

LATIN NÉV		MAGYAR NÉV		MEGJEGYZÉS
Acer	platanoides	juhar	korai	
Acer	campestre	juhar	mezei	
Acer	pseudoplatanus	juhar	hegyi	
Alnus	glutinosa	éger	enyves	
Alnus	incana	éger	hamvas	
Amygdalus	communis	mandula	közönséges	termése ehető
Betula	pendula	nyír	közönséges	termése szemetel
Betula	pubescens	nyír	szőrös	nyirkos, lápos területre
Carpinus	betulus	gyertyán	közönséges	
Carpinus	orientalis	gyertyán	keleti	
Cerasus	avium	cseresznye	vad	termése ehető, de szemetel
Cerasus	mahaleb	meggy	saj	
Cerasus	fruticosa	meggy	cseplesz	
Crataegus	monogyna	galagonya	egybibés	
Crataegus	oxyacantha	galagonya	-	
Crataegus	nigra	galagonya	-	
Fagus	silvatica	bükk	-	
Fraxinus	excelsior	kőris	magas	
Fraxinus	angustifolia	kőris	magyar	
Fraxinus	ornus	kőris	virágos	
Juglans	regia	dió	közönséges	termése ehető
Malus	pumila	alma	-	termése ehető
Malus	silvestris	alma	vad	termése ehető
Morus	alba	eper	fehér	termése ehető, de szemetel
Morus	nigra	eper	fekete	termése ehető, de szemetel
Ostrya	carpinifolia	gyertyán	komló	
Padus	avium	meggy	zelnice	
Platanus	hispanica	platán	juharlevelű	allergizálhat
Populus	alba	nyár	fehér	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	x canescens	nyár	szürke	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	tremula	nyár	rezgő	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	nigra	nyár	fekete	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	x canadensis	nyár	kanadai	hamar előregszik, csak porzósat!
Quercus	robur	tölgy	kocsányos	
Quercus	petraea	tölgy	kocsánytalan	
Quercus	pubescens	tölgy	molyhos	
Quercus	farnetto	tölgy	magyar	
Salix	alba	fűz	fehér	hamar előregszik
Salix	apoides	fűz	hamvas	hamar előregszik

Salix	caprea	fűz	kecske	hamar előregszik
Sorbus	aria	berkenye	lisztes	
Sorbus	aucuparia	berkenye	madár	
Sorbus	torminalis	berkenye	barkóca	
Sorbus	domestica	berkenye	házi	
Sorbus	dacica	berkenye	-	
Sorbus	borbásii	berkenye	borbási	
Sorbus	rotundifolia	berkenye	kereklevelű	
Sorbus	degenii	berkenye	-	
Tilia	tomentosa	hárs	ezüst	allergizálhat
Tilia	platyphyllos	hárs	nagylevelű	
Tilia	cordata	hárs	kislevelű	
Ulmus	laevis	szil	vénic	szilfavészre érzékeny
Ulmus	scabra	szil	hegyi	szilfavészre érzékeny
Ulmus	carpinifolia	szil	mezei	szilfavészre érzékeny

2. függelék a 9/2023.(VIII.15.) önkormányzati rendelethez:  
Idegenhonos vagy inváziós, telepítésre nem javasolt növényfajok

MAGYAR NÉV	LATIN NÉV
<b>Vízi növények</b>	
aligátorfű	<i>Alternanthera philoxeroides</i>
karolinai tündérhínár	<i>Cabomba caroliniana</i>
közönséges vízjácint	<i>Eichhornia crassipes</i>
cingár (aprólevelű) átokhínár	<i>Elodea nuttallii</i>
hévízi gázló	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
nagy fodros-átokhínár	<i>Lagarosiphon major</i>
nagyvirágú tóalma	<i>Ludwigia grandiflora</i>
sárga tóalma	<i>Ludwigia peploides</i>
strucctoll-süllőhínár	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
felemáslevelű süllőhínár	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
<b>Lágyszárú növények</b>	
parlagfű	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
közönséges selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
süntök	<i>Echinocystis lobata</i>
japánkeserűfű fajok	<i>Fallopia spp.</i>
chilei óriáslapu (chilei óriásrebarbara)	<i>Gunnera tinctoria</i>
kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
perzsa medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
Szosznovszkij-medvetalp	<i>Heracleum sosnowskyi</i>
bíbor nebáncsvirág	<i>Impatiens glandulifera</i>
sárga lápbuzogány	<i>Lysichiton americanus</i>
japán gázlófű	<i>Microstegium vimineum</i>
keserű hamisüröm	<i>Parthenium hysterophorus</i>

rózsás tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>
ördögfarok-keserűfü	<i>Persicaria perfoliata (Polygonum perfoliatum)</i>
alkörmös	<i>Phytolacca americana</i>
japán fojtóbab (kudzu)	<i>Pueraria montana var. lobata (Pueraria lobata)</i>
kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>
<b>Fásszárú növények</b>	
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>
bálványfa	<i>Ailanthus altissima</i>
gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
tengerparti seprúcserje (borfa)	<i>Baccharis halimifolia</i>
keskenylevelű ezüstfa	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
amerikai kőris	<i>Fraxinus americana</i>
fekete fenyő	<i>Pinus nigra</i>
erdei fenyő	<i>Pinus silvestris</i>
kései meggy	<i>Prunus serotina</i>
akác	<i>Robinia pseudo-acacia</i>

3. függelék a 9/2023.(VIII.15.) önkormányzati rendelethez:  
Régészeti területek jegyzéke

<b>Lelőhely azonosító</b>	<b>Helyszín, elnevezés</b>	<b>Jellege</b>	<b>Kora</b>	<b>HRSZ (nyilvántartott adatok)</b>
8745	Pásztorkút	- település - temető	- őskor, bronzkor, halomsíros kultúra	024/8, 024/9, 035/6, 039/2, 040/2, 047/1, 035/5
8746	Káposztás- kertek	- telepnyom	- őskor, bronzkor, urnasíros kultúra	049/10, 049/11, 049/15, 049/5, 049/6, 049/8, 049/9, 049/16, 049/19
8747	Házi-földek	- telepnyom	- őskor, bronzkor, urnasíros kultúra	052/2, 052/3, 052/4