

**Környe Község Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**7/2021. (VI. 4.) önkormányzati rendelete**  
**a Helyi Építési Szabályzatról**

Környe Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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 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 38. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró hatóságok, szomszédos önkormányzatok, valamint a Környe Község Önkormányzat Képviselő testülete a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) Jelen rendeletet mellékletei:

- a) 1. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-1 tervszámú Szabályozási Terv 1 - Központi belterület, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 17080,
- b) 2. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-2 tervszámú Szabályozási Terv 2 - Birkás Major, Újtelep, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 17080,
- c) 3. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-3 tervszámú Szabályozási Terv 3 - Ipari Park, Szentgyörgypuszta, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 17080,
- d) 4. melléklet, 5. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-4-5 tervszámú Szabályozási Terv 4-5 - Tagyospuszta, Patárpuszta, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 17080,
- e) 6. melléklet, 7. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-6-7 tervszámú Szabályozási Terv 6-7 - Irtáspuszta, Környebánya, méretarány 1: 2 000, munkaszám: 17080,
- f) 8. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): SZT-8 tervszámú Szabályozási Terv 8 - Teljes közigazgatási terület, méretarány 1: 10 000, munkaszám: 17080,
- g) 9. melléklet: telekalakítási és beépítési előírások.

**2. A szabályozás elemei**

**2. § (1)** A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,

- c) építési övezet határa,
- d) övezeti jel,
- e) kötelezően megszüntetendő telekhatár,
- f) építési vonal,
- g) építési hely,
- h) nem beépíthető terület - telkek hátsókertje,
- i) nem beépíthető terület - út helybiztosítása,
- j) közúti közlekedési területen belüli zöldfelület.

(3) Sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség,
- b) elővásárlási jog.

(4) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.

(5) Javasolt szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntetendő telekhatár,
- c) javasolt beépítési oldal,
- d) beépítés előtt talajmechanikai vizsgálat javasolt,
- e) tervezett partfalvédelemmel érintett terület.

(6) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) műemlék,
- b) műemléki környezet határa,
- c) régészeti lelőhely határa,
- d) tájképvédelmi terület határa,
- e) nemzeti ökológiai hálózat - ökológiai folyosó,
- f) nemzeti ökológiai hálózat – pufferterület,
- g) hidrogeológiai védőidom „A” és „B”,
- h) védőterület, védősáv.

(7) Tájékoztató egyéb elemek:

- a) közigazgatási határ,
- b) beépítésre szánt terület határa,
- c) területi helyi védelem alatt álló érték,
- d) egyedi helyi védelem alatt álló érték,
- e) későrómai erőd alaprajz rekonstrukció, erődfalak és belső utak,
- f) Almásfüzitő - Tatabánya DN300 nagynyomású földgázszállító vezeték,
- g) Kápolnásnyék-Szőny DN 300 és DN 150 termékvezeték,
- h) Középnomású elosztó gázvezeték,
- i) Kiváltásra javasolt középnomású elosztó gázvezeték,
- j) Középnomású elosztó gázvezeték új nyomvonala
- k) Villamosenergia átviteli távvezeték (tervezett, 400 kV feszültség szinttel),
- l) Villamosenergia térségi elosztó távvezeték (120 kV feszültség szinttel),
- m) Veszélyességi övezetek – belső, középső és külső zóna,
- n) kerékpárút (meglévő/tervezett),
- o) tervezett gyalogos-, kerékpáros sétány,
- p) vasút nyomvonal,
- q) meglévő/tervezett híd,
- r) szintbeni vasúti kereszteződés.

### 3. Területfelhasználás

3. § A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt, és
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra.

**4. § (1)** Környe területén a beépítésre szánt területek építési övezetei a következők:

- a) Lakóterület
  - aa) *Nagyvárosias lakóterület (Ln),*
  - ab) *Kisvárosias lakóterület (Lk),*
  - ac) *Kertvárosias lakóterület (Lke),*
  - ad) *Falusias lakóterület (Lf),*
- b) Vegyes terület
  - ba) *Településközpont (Vt),*
  - bb) *Intézményi (Vi),*
- c) Gazdasági terület
  - ca) *Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz),*
  - cb) *Egyéb ipari (Gipe),*
- d) Üdülőterület
  - da) *Üdülőházas (Üü),*
  - db) *Hétvégiházas (Üh),*
- e) Különleges terület
  - ea) *Hulladékkezelő terület, szennyvíztisztító (Khull),*
  - eb) *Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü),*
  - ec) *Különleges pince terület (Kp),*
  - ed) *Turisztikai terület (Ktu),*
  - ee) *Munkásszálló terület (Kmsz).*

(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteinek minimális közművesítettségi szintjét a rendelet 12. §-a határozza meg.

(3) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit a 9. melléklet táblázatai összesítik.

**5. §** Környe területén a beépítésre nem szánt terület övezetei a következők:

- a) Közlekedési terület
  - aa) *közúti (KÖu),*
  - ab) *kötőtpályás (KÖk),*
- b) Zöldterület – közkert (Zkk),
- c) Erdőterület
  - ca) *védelmi (Ev),*
  - cb) *gazdasági (Eg),*
  - cc) *közjóléti (Ek),*
- d) Mezőgazdasági terület
  - da) *általános (Má),*
  - db) *kertes (Mk),*
- e) Vízgazdálkodási terület (V),
- f) Természetközeli terület (Tk),
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - ga) *Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kbt),*
  - gb) *Különleges beépítésre nem szánt repülőtér terület (Kbrept),*
  - gc) *Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kbsp),*
  - gd) *Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kben).*

#### **4. Telekalakításra vonatkozó előírások**

**6. § (1)** Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.

(2) Az építési övezetekben, az SZT-n meghatározott közterület szabályozás/kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(3) Telekalakítás során az övezeti minimumnál kisebb telek az (1) és (2) bekezdés esetében, továbbá csak akkor alakítható ki, ha az eltérést előzetes geodéziai felméréssel bizonyíthatóan a földhivatali mérési hibahatár okozza.

(4) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

(5) A falusias lakóterületen, kertvárosias lakóterületen, kisvárosias lakóterületen és településközponti vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is kialakíthatók az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m<sup>2</sup> területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet, akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

## **5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

**7. §** A településen található Nemzeti Ökológiai Hálózat Ökológiai Folyosó és Pufferterület övezetében Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint kell eljárni.

## **6. Környezetvédelmi előírások**

**8. § (1)** Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.

(3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.

(4) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.

(5) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.

(6) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani. A település természetes víz mellett fekszik, a vízbázis védelemre megállapított ágazati előírásokat be kell tartani.

(7) A vízbázis védőövezettel, illetve a hidrogeológiai „A” és „B” védőidommal érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt 35800/1737-14/2016.ált. számú határozatban, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglalt előírások betartásával lehetséges.

(8) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

(9) Dögtemető, döngkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

## 7. Korlátozások, védőterületek

**9. § (1)** Építési korlátozás alá esnek a vértesszőlősi szennyvíztisztító telekhatárától számított 1000 m-es távolságon belüli területek, ahol élelmiszer előállítását, tárolását, csomagolását biztosító épületrészek nem létesíthetők.

(2) Az SZT-n jelölt más jogszabályok által megállapított közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságai megtartandók, kialakítandók. A határukon belül folytatható építési, ültetési és más tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint érvényesítendő.

(3) A következő közművezetékek és védőtávolságok találhatóak meg a településen:

- a) Tervezett 400 kV feszültségű villamosenergia átviteli távvezeték biztonsági övezete 35-35 m,
- b) Meglévő 120 kV feszültségű villamosenergia térségi elosztó távvezeték biztonsági övezete 20-20 m,
- c) 20 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m,
- d) Almásfüzitő - Tatabánya DN300 nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezete 6-6 m,
- e) Kápolnásnyék-Szőny DN 300 és DN 150 termékvezeték biztonsági övezete 13-13 m,
- f) Középnomású elosztó gázvezeték biztonsági övezete 5-5 m.

(4) Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos létesítmény (szórakozóhely, étterem, szeszes italt árusító üzlet) nem építhető.

(5) A Kmü-3 jelű különleges mezőgazdasági üzemi területen az Országos Ökológiai Hálózat, az üdülőterületek, valamint a felszíni vízfolyások védendő területeinek közelségére tekintettel új állattartó épület nem létesíthető és a meglévő épületek nem bővíthetők.

(6) Az Által-ér partételtől számított 6,0 – 6,0 m-t fenntartási célokra, karbantartás számára szabadon kell hagyni. A fenntartási sáv nem építhető be.

## 8. Sajátos jogintézmények

**10. § (1)** A települési önkormányzat elővásárlási jogot állapít meg a szabályozási tervben jelölt településközpont kialakítás érdekében a Környe 10 és 13 helyrajzszámú ingatlanokra.

(2) A beültetési kötelezettség területén épület nem építhető. Az építési övezetekben a beültetési kötelezettség a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A beültetési kötelezettséget háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és minimum 1 db nagy lombkoronájú, kétszer iskolázott fa/150 m<sup>2</sup>) növényzettel kell megoldani.

## 9. Közművek előírásai

**11. § (1)** A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

- a) falusias, kertvárosias, kisvárosias, nagyvárosias lakóterület övezetekben: teljesen közművesített, kivéve a külterületbe ágyazott lakóterületeket (Környebánya, Szentgyörgypuszta), ahol részlegesen közművesített,
- b) településközpont, intézményi vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített, kivéve a külterületbe ágyazott településközpont vegyes területeket (Környebánya), ahol részlegesen közművesített,
- c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített,
- d) Ipari gazdasági területek övezetekben: teljesen közművesített,
- e) üdülőterület övezetekben: részlegesen közművesített,
- f) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(6) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet(továbbiakban OTÉK) szerint részleges közművesítettség is elfogadott.

(7) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben esztétikai és területgazdálkodási szempontból új nagy-, közép-, kifestültségű, valamint közvilágítási villamosenergia-ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(8) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad területgazdálkodási okokból, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

## 10. Építés általános szabályai

**12. § (1)** Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.

a) Ha a telk jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épületmagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen telkeknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) Ha a telk jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telk csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

c) Ha a telk jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető, a telkre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:

- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.
- b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
- c) ha kialakult beépítésnél a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének átlagát is figyelembe lehet venni.
- d) ha a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal, akkor az OTÉK szerint kell az épületet elhelyezni.
- e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre felvonulási épület, akkor a felvonulási épületet nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni.

(4) Falusias lakóterületen, kertvárosias lakóterületen, kisvárosias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelkek esetén, ha nincs jelölt építési vonal vagy építési hely, akkor a telkek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig lecsökkenthető.

(5) Terepszint alatti építmény a telkek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telkek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.

(6) Az övezeten belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető, kivéve fogadó- és portaépület. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható.

(7) Amennyiben az építési vonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület felújítható, de nem bővíthető.

(8) Környe teljes közigazgatási területén a felszín alatti vizek, gyógyforrások védelme érdekében vízszennyező építmény, létesítmény nem helyezhető el.

(9) Ha a szabályozási terv nem jelöl építési helyet, akkor az oldalhatáron álló beépítési módú lakóterületek esetében az utcában kialakult beépítési oldalra; beépítetlen környezet esetén a telkek nyugati-északi oldalhatárára kell építeni.

(10) A község teljes közigazgatási területén - a gazdasági területek (Gipe, Gksz és Kmü) kivételével - konténerek és mobilházak kizárólag ideiglenes építési munkák elvégzésének idejére helyezhetők el.

## II. FEJEZET

### *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

#### **11. Lakóterületek építési övezetei**

**13. § (1)** A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) nagyvárosias lakóterület (Ln),
- b) kisvárosias lakóterület (Lk),
- c) kertvárosias lakóterület (Lke),
- d) falusias lakóterület (Lf).

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.

- (3) Lakóterületeken minden egyes lakó rendeltetési egység után 1 személygépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül.
- (4) Nagyvárosias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
- (5) Kisvárosias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
- (6) Kertvárosias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
- (7) Falusias lakóterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
- (8) Tetőtér beépíthető.
- (9) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadonálló beépítési módra változtatható.
- (10) Kisvárosias lakóterületen, kertvárosias lakóterületen és falusias lakóterületen:
  - a) 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telken legfeljebb 2 lakás és 1 egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
  - b) 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

## **12. Vegyes területek építési övezetei**

- 14. § (1)** A vegyes terület sajátos építési használata szerint lehet:
- a) településközpont vegyes terület (Vt),
  - b) intézményi vegyes terület (Vi).
- (2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.
- (3) Vegyes területeken minden egyes lakó rendeltetési egység után 1 személygépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül.
  - (4) Településközpont vegyes területen, egy telken elhelyezhető lakásszámot úgy kell meghatározni, hogy minden lakásra minimum 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson.
  - (5) Településközpont vegyes területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
  - (6) Intézményi vegyes területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
  - (7) A vegyes övezetekben állattartási épület nem helyezhető el.

## **13. Gazdasági területek építési övezetei**

- 15. § (1)** A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
  - b) egyéb ipari gazdasági terület (Gipe).
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.
- (3) Gazdasági területeken minden egyes lakó rendeltetési egység után 1 személygépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül.
  - (4) A gazdasági területek építési övezeteiben a technológiai jellegű építmények megengedett magasságának legfelső értéke 25 m.

## **14. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos előírásai**

- 16. § (1)** A területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.



(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára szolgálati lakás is kialakítható.

### **15. Egyéb ipari gazdasági terület sajátos előírásai**

**17. § (1)** A területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.

(2) Minden új létesítmény építésekor az OTÉK szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.

### **16. Üdülőterületek építési övezetei**

**18. § (1)** Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) üdülőházas üdülőterület (Üü),
- b) hétvégiházas üdülőterület (Üh).

(2) A területen az OTÉK szerint engedett épületek helyezhetők el.

(3) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.

(4) Üdülőterületeken minden egyes üdülő rendeltetési egység után 1 személygépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül.

(5) Az Üh-2 övezetekben legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

### **17. Különleges területek építési övezetei**

**19. § (1)** A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

- a) hulladékkezelő terület, szennyvíztisztító (Khull),
- b) mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
- c) különleges pince terület (Kp),
- d) turisztikai terület (Ktu),
- e) munkásszálló terület (Kmsz):

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.

(3) Különleges területeken minden egyes lakó rendeltetési egység után 1 személygépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül.

### **18. Különleges hulladékkezelő terület (Khull) övezeti előírásai**

**20. §** A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely, épület vagy műtárgy helyezhető el.

### **19. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) övezeti előírásai**

**21. § (1)** A különleges mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés épületei, továbbá az ezekkel kapcsolatos feldolgozásra, tárolásra és árusításra szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóház is kialakítható. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

(3) Az övezetben a technológiai jellegű építmények megengedett magasságának legfelső értéke 25 m.

(4) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

## **20. Különleges pince terület (Kp) övezeti előírásai**

**22. § (1)** A különleges pince területen mező- és az erdőgazdasági épületek, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a meglévő lakóépületek felújíthatók, új lakóépületek építése nem megengedett.

## **21. Különleges turisztikai terület (Ktu) övezeti előírásai**

**23. §** A különleges turisztikai területen turisztikai szolgáltató, vendéglátó, szállás épületek helyezhetők el.

## **22. Különleges munkásszálló terület (Kmsz) övezeti előírásai**

**24. §** A különleges munkásszálló területen az iparterületeken dolgozó munkások elszállásolására szolgáló épületek helyezhetők el.

### **III. FEJEZET**

#### *Beépítésre nem szánt övezetek előírásai*

#### **23. Közlekedési terület övezeti előírásai**

**25. § (1)** A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:

- a) közúti közlekedési terület (KÖu),
- b) kötöttpályás közlekedési terület (KÖk).

(2) Közlekedési területen az OTÉK szerinti épületek helyezhetők el.

(3) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell.

#### **24. Zöldterület övezeti előírásai**

**26. § (1)** A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint közkert (Zkk).

(2) Zöldterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

#### **25. Erdőterület övezeti előírásai**

**27. § (1)** Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

- a) védelmi erdő (Ev),
- b) gazdasági erdő (Eg),
- c) közjóléti erdő (Ek).

(2) Erdőterületen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el. Az erdőterületek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.

#### **26. Mezőgazdasági terület övezeti előírásai**

**28. § (1)** Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

- a) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
- b) általános mezőgazdasági terület (Má).

- (2) A mezőgazdasági területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.
- (3) Mezőgazdasági területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.
- (4) Mezőgazdasági területen lakóépület az OTÉK szerint elhelyezhető.
- (5) Mk-1 övezetben az előkert legalább 5 m és legfeljebb 10 m lehet, az oldalkert szabadon álló beépítési mód esetén 3 m, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 6 m lehet.
- (6) Mk-1 és Mk-2 övezetben legfeljebb 70 m<sup>2</sup> összes szintterületű épület helyezhető el.
- (7) Az általános mezőgazdasági terület övezetében birtoktest az OTÉK szerint kialakítható.
- (8) Má-1 és Má-2 övezetben az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 6 m lehet.

### **27. Vízgazdálkodási terület (V) övezeti előírásai**

- 29. §** (1) A vízgazdálkodási területbe (V) a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek tartoznak.
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

### **28. Természetközeli terület (Tk) övezeti előírásai**

- 30. §** Természetközeli területen az OTÉK szerint megengedett épületek helyezhetők el.

### **29. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei**

- 31. §** (1) A különleges beépítésre nem szánt terület sajátos használata szerint lehet:
- a) különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kbt),
  - b) különleges beépítésre nem szánt repülőtér terület (Kbrept),
  - c) különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kbsp),
  - d) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kben).
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 9. melléklet tartalmazza.

### **30. Különleges beépítésre nem szánt temető (Kbt) övezeti előírásai**

- 32. §** (1) A különleges beépítésre nem szánt temető (Kbt) övezetbe a község két temetője és bővítési területe tartozik.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő épületek, építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.

### **31. Különleges beépítésre nem szánt repülőtér (Kbrept) övezeti előírásai**

- 33. §** A különleges beépítésre nem szánt repülőtér (Kbrept) övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület helyezhető el.

### **32. Különleges beépítésre nem szánt nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kbsp) övezeti előírásai**

**34. § (1)** A különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területen (Kbsp) a sportolási tevékenységhez kapcsolódó, és az azt kiszolgáló épületek és a tulajdonos számára 1 szolgálati lakás helyezhető el a szabályozási tervlapon jelölt övezeti paraméterekkel.

(2) A Kbsp területeken minden egyes lakó rendeltetési egység után 1 személygépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül.

(3) Kbsp-2 övezetben kizárólag az önellátást (5 számosállat) meg nem haladó állattartás engedélyezett.

(4) 1 számosállat 500 kg élőtömegű állategyeddel vagy állatcsoporttal egyenértékű.

### **33. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kben) övezeti előírásai**

**35. §** A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetben (Kben) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület, építmény helyezhető el.

## **IV. FEJEZET**

### **Záró rendelkezések**

**36. § (1)** Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a következő rendeletek:

- a) 6/2001. (X.31.) Kt. rendelet,
- b) 15/2011. (XI.18.) önkorm. rendelet,
- c) 8/2013.(VI.05.) önkorm. rendelet,
- d) 13/2013. (XI.29.) önkorm. rendelet,
- e) 1/2016. (I.29.) önkorm. rendelet,
- f) 7/2018. (VIII. 07.) önkorm. rendelet,
- g) 8/2018. (IX.19.) önkorm. rendelet,
- h) 13/2018. (XI. 30.) önkorm. rendelet,
- i) 3/2019. (II. 26.) önkorm. rendelet.



Beke László  
polgármester



Orlovits Tímea  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2021. június 4.



Orlovits Tímea  
jegyző