

ZIRC

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata
Helyi építési szabályzat

Véleményezési anyag

2019. december

ZIRC

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Megbízó

Zirc Városi Önkormányzat

8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Tel.: 88/593-700

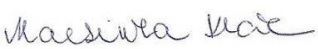
Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.

Tel.: 1-439-0491, 70-944-3015, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés:	**Ferik Tünde** – okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
Munkatárs:	**Südi Beáta** – építészmérnök	
	Sipos Noémi – okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem:	**Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök	
Közlekedés:	**Macsinka Klára** - okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-T. TRk-T/K1-d1 (MobilCity Bt.)	
	Boldizsár Attila - építőmérnök	
	Szücs Gergely - okl. építőmérnök	
Vízi közművek:	**Bíró Attila** - okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés:	**Hanczár Zsoltné** – okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Régészet:	**Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	
Térinformatika:	**Sághy Bálint -** – okl. környezetmérnök, térinformatikus	

2019. december
VZM 1462/18
zirc_hész_egyeztetési_191218.doc

TARTALOM

I. FEJEZET 1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 1
1. Értelmező rendelkezések 1
2. A rendelet mellékletei és a szabályozás elemei 2
3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások 3
4. A környezet védelmére vonatkozó előírások 3
5. A magas talajvízállású és az elöntés veszélyes területre vonatkozó előírások 3
6. A potenciális felszínmozgás-veszélyes területre vonatkozó előírások 3
7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások 3
8. A telekalakítás 4
9. A gépjármű elhelyezés szabályai 4

II. FEJEZET 5
A KÖZMŰVEK ÉS AZ ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI 5
10. A közművek létesítésére vonatkozó általános előírások 5
11. A közművesítés mértékének az előírása 5
12. Vízellátás 5
13. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés 5
14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés 6

III. FEJEZET 6
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI 6
15. Az építés általános feltételei 6
16. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások 7
17. A beépítési mód és az építési hely 7
18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése 8

IV. FEJEZET 9
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 9
19. A beépítésre szánt területek 9
20. Kisvárosias lakóterület 9
21. Kertvárosias lakóterület 9
22. Falusias lakóterület 10
23. Településközpont terület 11
24. Intézmény terület 12
25. Kereskedelmi, szolgáltató terület 12
26. Egyéb ipari terület 12
27. Különleges terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület 13
28. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület 13
29. Különleges terület – idegenforgalmi terület 13
30. Különleges terület – lovassport terület 14
31. Különleges terület – szabadidőközpont 14
32. Különleges terület – garázsok 14

V. FEJEZET 15
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 15
33. A beépítésre nem szánt területek 15
34. Zöldterület 15
35. Védelmi erdőterület 15
36. Honvédelmi erdőterület 15
37. Gazdasági rendeltetésű erdőterület 16
38. Közjóléti rendeltetésű erdőterület 16
39. Kertes mezőgazdasági terület 16
40. Általános mezőgazdasági terület 16
41. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület 17
42. Vízgazdálkodási terület 17
43. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető 17

44. Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület 17
45. Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító területe 18
46. Különleges beépítésre nem szánt terület – golfterület 18
47. Különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi terület 18
48. Különleges beépítésre nem szánt terület –kert 18
49. Közlekedési terület 19
50. Záró rendelkezések 19
A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE 20
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI 20
ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI 21
A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 3. MELLÉKLETE 22
A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 4. MELLÉKLETE 22

I. BEVEZETŐ

1. ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Zirc hatályos településrendezési eszközei 2005-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről.

További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A megváltozott jogszabályi környezet okán új, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket kell megállapítania a város önkormányzatának. Fenti előzményeket követően Zirc Városi Önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

2. A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Elsőként a **megalapozó vizsgálat** munkarész készült el, amelynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. Az Eljr. 3/A.§ (1)-(2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja. Mivel 2015-ben, a város integrált településfejlesztési stratégiájához készült a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő megalapozó vizsgálat, így a jelen tervezési folyamat során a megalapozó vizsgálat kizárólag a városi főépítész által meghatározott tartalommal készült a korábbi vizsgálat kiegészítéseképpen. A megalapozó vizsgálat úgy készült, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő településfejlesztési és településrendezési dokumentumok létrehozásához is.

A **településfejlesztési koncepció (TFK)** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Zirc számára. A településfejlesztési koncepció a partnerség széles körű bevonásával, közösségi tervezési módszerek alkalmazásával készült. A településfejlesztési koncepció vitaanyaga 2018. decemberében elkészült, melyet a képviselő-testület megismert, a településfejlesztési koncepcióban foglaltakkal egyetértett és véleményezésre alkalmasnak ítélt.

A TFK után készült el a **településszerkezeti terv (TSZT) munkaközi anyaga,** amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon

érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készült el **a helyi építési szabályzat (HÉSZ) jelen munkaközi anyaga**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében — az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel — a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg — a helyi sajátosságokat figyelembe véve — az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos TRE olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Zirc területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek átgondolása, szükség esetén áttervezése,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti TRE kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelő tartalommal készülnek.

3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket a polgármester közös eljárásban egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (továbbiakban: az érintettekkel). Az önkormányzat — a teljes körű nyilvánosság biztosításával — a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletében.

A polgármester a készülő dokumentumokról **előzetes tájékoztatót küldött** a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A településfejlesztési koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat **döntött a koncepció kiválasztott fejlesztési irányáról**, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.

A településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A **koncepció véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával párhuzamosan, közös eljárásban zajlik.** A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

A településrendezési eszközök és a településfejlesztési koncepció készítése az Eljr. szerinti **teljes eljárásban** zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. Az államigazgatási szervek tájékoztatási szakaszban adott előzetes tájékoztatásának összefoglalását a megalapozó vizsgálat 2. sz. melléklete tartalmazza.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi az érintetteknek és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően ismerteti a partnerekkel, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Az érintettek kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények — egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is — ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény,

észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat — rendelet formájában történő — jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a helyi építési szabályzat véleményezési anyaga, amelyet a véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek, települési és területi önkormányzatok és a partnerségi rendelet szerinti partnerek kapnak meg véleményezés céljából.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ……/2020. (……) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Zirc Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38.§ (2) bekezdésben biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi 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 Népegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelemi Osztálya; Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály; valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2018. (II.26.) önkormányzati rendeletben meghatározottaknak megfelelően a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

a) **Fekvő telek**: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

b) **Meglévő épület**: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.

c) **Melléképület**: a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.

d) **Támfalgarázs** lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló.

e) **Telek be nem építhető része**: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.

f) **Telekszélesség**: az előkerti építési határvonal és az oldalhatár metszéspontjának, a másik oldalhatártól mért távolsága.

g) **Természetes terepszint**: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

h) **Terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység:** olyan gazdasági tevékenység, amelynek hatása a kibocsátó telkének határán nem haladja meg az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.

i) **Tömör kerítés**: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 75%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
j) **Út céljára fenntartott terület**: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
k) **Utcavonalas épület-elhelyezés**: az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
l) **Zárványtelek**: Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A rendelet mellékletei és a szabályozás elemei

2.§ (1) Jelen rendelet mellékletei:
a) 1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1A, SZT-1B, SZT-1C, SZT-2)
b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
c) 3. melléklet: A létesítendő gépjármű várakozók száma tekintetében az OTÉK előírásaitól eltérően szabályozott területek
d) 4. melléklet: A létesítendő gépjármű várakozók helye tekintetében az OTÉK előírásaitól eltérően szabályozott területek

(2) Kötelező szabályozási elemek:
a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
b) szabályozási vonal;
c) építési övezet, övezet határa és jele;
d) szabályozás területi hatálya;
e) telek be nem építhető része;
f) keresztpajta létesítésére kijelölt területsáv;
g) közhasználat elől el nem zárható földszinti épületrész;
h) kötelező megszüntető jel;
i) méretezés.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
a) közigazgatási határ;
b) védőtávolság;
c) művi értékvédelem
ca) műemlék épület és telke;
cb) műemlék építmény;
cc) nyilvántartott műemléki érték;
cd) műemléki környezet határa;
ce) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
cf) helyi egyedi védelemmel érintett épület;
cg) helyi területi védelemmel érintett terület határa;
d) táj- és természetvédelem
da) Natura2000 terület határa;
db) országos jelentőségű természetvédelmi terület határa;
dc) ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe;
dd) ökológiai hálózat pufferterület övezet határa és területe;
de) tájképvédelmi terület határa;
df) ex lege védett természeti érték – barlang;
dg) ex lege védett természeti érték – forrás;
dh) ex lege védett természeti érték - kunhalom;
di) ex lege védett természeti érték – víznyelő;
e) egyéb korlátozó tényezők
ea) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
eb) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa;
ec) vízbázis hidrogeológiai belső védőövezet határa;
ed) vízbázis hidrogeológiai külső védőövezet határa;
ee) potenciális felszínmozgás-veszélyes terület határa és területe;
ef) vízminőség-védelmi terület határa és területe;
eg) barlang felszíni védőövezete;
eh) ásványi nyersanyag előfordulási terület határa;
ei) magas talajvízállású terület határa és területe;
ej) elöntés veszélyes terület határa és területe.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

3.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve újak telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.

(3) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, a Natura2000 területek, és az ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

4. A környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§ (1) A környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(3) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

(4) Építési és bontási tevékenység során tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(5) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

5. A magas talajvízállású és az elöntés veszélyes területre vonatkozó előírások

5.§ (1) A magas talajvízállású területek és az elöntés veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A magas talajvízállású területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

(3) Az elöntés veszélyes területen építési tevékenységet folytatni kizárólag a fennálló elöntés veszély elhárítását követően lehetséges.

6. A potenciális felszínmozgás-veszélyes területre vonatkozó előírások

6.§ (1) A potenciális felszínmozgás-veszélyes területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási tervlapon jelölt potenciális felszínmozgás-veszélyes terület veszélyes környezetnek minősül, a területen építési tevékenységet folytatni csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján lehetséges.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

a) védelem nélkül 150 m

b) bűzzárral ellátva 20 m

c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret.

(4) A szennyvízátemelő védőtávolságán új épület csak környezeti hatásvizsgálat alapján építhető.

(5) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

8. A telekalakítás

8.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű. A telekalakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák kialakulását kerülni kell.

(2) Nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki.

(3) Közműterület, közműlétesítmény vagy magánút céljára - bármely építési övezetben vagy övezetben - az építési övezet vagy övezet előírásainál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.

(4) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 500 m^2-t és a létrejövő új telek szélessége legalább 18,0 m, és

b) a telek az alábbi területfelhasználási egység valamely építési övezetébe tartozik:

ba) kertvárosias lakóterület;

bb) falusias lakóterület;

bc) településközpont terület.

(5) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.

(6) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet vagy övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(7) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

(8) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(9) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m^2-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m^2.

(10) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

a) legfeljebb 5 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,

b) 6 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

9. A gépjármű elhelyezés szabályai

9.§ (1) Új épület vagy új rendeltetési egység létesítése esetén

a) a jelen rendelet és az OTÉK előírásai szerint szükséges gépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben kell kialakítani,

b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

(2) A 3. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban meghatározott mennyiségű és fajtájú járművek 50%-ának megfelelő számú várakozóhelyet kell biztosítani. Ha az így kiszámított gépjárműszám nem egész érték, a felfelé kerekítés eredményeképpen kapott értéket kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdésben megfogalmazott előírás nem érvényesíthető lakásra és üdülő rendeltetési egységre.

(4) A 3. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez nem kapcsolódó telkeken, lakó rendeltetési egység létesítése esetén, a létesítendő gépjármű-várakozóhely számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) legfeljebb 80 m^2 bruttó alapterületű lakás esetén 1,

b) 80 m^2 bruttó alapterületet meghaladó lakás esetén 1,5, mely érték tört szám esetén felfelé kerekítendő.

(5) A 4. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez kapcsolódó telkeken létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli közterületen is kialakíthatók.

(6) A 4. mellékletben rögzített közutakhoz, közterületekhez nem kapcsolódó telkeken létesített építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

II. Fejezet
A közművek és az elektronikus hírközlés előírásai

10. A közművek létesítésére vonatkozó általános előírások

10.§ (1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(3) Közforgalmú út létesítése esetén
a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
c) a csapadékvizek elvezetéséről,
d) belterületen a közvilágítás megépítéséről
gondoskodni kell.

(4) Magánút létesítése esetén
a) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
b) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
c) belterületen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
a) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
b) 12 m szabályozási szélességű vagy azt meghaladó szabályzási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,

(7) Beépítésre szánt területen a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

11. A közművesítés mértékének az előírása

11.§ Új épület építése, vagy rendeltetési mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított és jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

12. Vízellátás

12.§ (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

13. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

13.§ (1) A szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

(2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kialakítani.

(3) A település területén szennyvíz-közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.

(4) Amennyiben az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez és:
a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t, akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni

és a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz összegyűjtésére, elszállítására és elhelyezésére irányuló közszolgáltatásról szóló önkormányzati rendelet előírásait figyelembe véve a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
   ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
   bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,
   bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
   bd) ha a tisztítóberendezéssel a megfelelő tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

14.§ (1) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(2) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(3) Ha a telek beépítése, 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^2 burkolt felület után min.1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(4) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépjármű-behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

(6) Az utcai telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

III. Fejezet
Az Építés általános szabályai

15.§ A I-III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a város teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

15. Az építés általános feltételei

16.§ (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.

(3) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
   a) gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
   b) a 4 m^2-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.

(4) Az építési telek legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

(5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.

(6) Az építési övezetekben az épületmagasság és a homlokzatmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.

17.§ (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.

(2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
a) különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mü) és ipari terület (Gip) építési övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
b) a (4) bekezdésben foglaltak esetén.
(4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy
a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

16. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

18.§ (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
(2) A természetes terepszint a telekhatárok melletti 1,0 m-es sávban nem változtatható meg.
(3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkerti gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
(4) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 m-rel, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t.
(6) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.

19.§ (1) Azokban az építési övezetekben, amelyekben az előírt beépítési mód zártsorú, kizárólag tömör kerítés létesíthető.
(2) Az építési övezetekben az utcafronti kerítés magassága
a) áttört kerítés esetén legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal;
b) tömör kerítés esetén legfeljebb 1,5 m lehet.
(3) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belüli kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
(4) Külterületi beépítésre nem szánt területen – kertes mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt terület, tanyatelek és birtokközpont kivételével - kizárólag fonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
(5) Zöldterületen tömör kerítés nem létesíthető, a kerítés legfeljebb 1,0 m magas lehet.
(6) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

17. A beépítési mód és az építési hely

20.§ (1) A rendelet 1. és 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
a) zártsorú beépítési mód (Z),
b) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
c) szabadon álló beépítési mód (SZ),
d) ikres (I).
(2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
(3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
(4) Ikres beépítési mód esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
(5) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert mérete 5,0 m.
(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
a) az övezetben szabályozott épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke,
b) amennyiben az övezetben szabályozott épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke több mint 6,0 m, 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 6,0 m,
c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
d) 10,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.
(8) Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
(9) Az építési telek hátsókertje a hátsókertre néző homlokzatmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
(10) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
(11) Zártsorú beépítési mód esetén a telek egyik oldalhatára építési vonal az épület közterületi homlokvonalától számított legalább 5,0 m mélységig.
(12) Beépítésre nem szánt területen létesített épület telekhatártól mért távolsága
a) amennyiben a telekhatár egyben közterület határ is, legalább 6m,
b) egyéb telekhatár esetében a létesítendő épület telepítési távolságának fele.

18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

21.§ (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
(2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m^2 bruttó alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.
(3) Új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
(4) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága – falusias lakóterületen létesített állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.
(5) Az előkertben
a) az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m^2 alapterületű kukatároló,
b) a (9) bekezdés figyelembe vételével támfalgarázs
helyezhető el.[1]
(6) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
(7) A hátsókertben
a) tárolóépület,
b) mosókonyha,
c) nyárikonyha,
helyezhető el.
(8) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
(9) Támfalgarázs kizárólag építési telken építhető, ha a természetes terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja vagy ha a csatlakozó közterület és a telek előkertben mért szintje között legalább 1,5 m a különbség.

[1] Az előírás az OTÉK–ban megfogalmazottaknál megengedőbb, ezért alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges.

IV. Fejezet
A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

19. A beépítésre szánt területek

22.§ (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Kisvárosias lakóterület (Lk)
b) Kertvárosias lakóterület (Lke)
c) Falusias lakóterület (Lf)
d) Településközpont terület (Vt)
e) Intézmény terület (Vi
f) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
g) Ipari terület (Gip)
h) Különleges terület
  ha) nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
  hb) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
  hc) idegenforgalmi terület (K-I)
  hd) lovassport terület (K-L)
  he) szabadidőközpont (K-Szk)
  hf) garázsok (K-G)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

20. Kisvárosias lakóterület

23.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) kereskedelmi, szolgáltató
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
d) kulturális, közösségi szórakoztató;
e) szállás jellegű;
f) igazgatási, iroda;
g) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterület telkein több önálló rendeltetési egység létesíthető. A telek területének önálló lakó rendeltetési egységekre számított területe legalább 250 m^2 kell legyen.

(4) Kisvárosias lakóterület telkein épületenként legalább két önálló lakó rendeltetési egység létesítendő.

(5) Kisvárosias lakóterület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(6) Kisvárosias lakóterület telkein épület építése esetén a beépíthető alapterületből önálló lakó rendeltetési egységenként legalább nettó 20 m^2 kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.

(7) Kisvárosias lakóterület telkein állattartó és gazdasági célú (műhely) épület nem létesíthető.

(8) Kisvárosias lakóterület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) húsfüstölő;
b) állatól, állatkifutó;
c) trágyatároló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

21. Kertvárosias lakóterület

24.§ (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
d) kulturális;
e) szállás jellegű;
f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület telkein
a) egy fő rendeltetésű épület és egy melléképület,
b) amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterület telkein templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(5) Kertvárosias lakóterület telkein legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység létesíthető. A telek területének önálló lakó rendeltetési egységekre számított területe legalább 300 m^2 kell legyen.

(6) A 4. melléklet szerinti ingatlanok kivételével a kertvárosias lakóterület telkein lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület építése esetén, a beépíthető alapterületből önálló lakó rendeltetési egységenként legalább nettó 20 m^2 kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.

(7) Kertvárosias lakóterület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(8) Kertvárosias lakóterület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetek kivételével húsfüstölő;
b) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetek kivételével állatól, állatkifutó;
c) Lke2, Lke3 és Lke4építési övezetek kivételével trágyatároló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(9) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetek kivételével kertvárosias lakóterületen állattartó épület nem létesíthető.

(10) Lke2, Lke3 és Lke4 építési övezetben állattartó és épület:
a) 400 m^2-nél kisebb telken nem helyezhető el,
b) csak a megengedett beépítési mérték 5%-át meg nem haladó bruttó alapterületű lehet,
c) a hátsókertben nem helyezhető el,
d) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.

22. Falusias lakóterület

25.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
c) kereskedelmi, szolgáltató;
d) szálláshely jellegű;
e) igazgatási, iroda;
f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
g) kulturális, közösségi szórakoztató;
h) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület telkein nem helyezhető önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Falusias lakóterület telkein templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

(5) Falusias lakóterület telkein földszintes gazdasági rendeltetésű melléképület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(6) Falusias lakóterület telkein legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.

(7) Falusias lakóterület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el. Amennyiben a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat nem áll rendelkezésre, úgy épületet elhelyezni a 13.§ (3)-(5) előírásait betartva lehet.
(8) Falusias lakóterület telkein mező- és erdőgazdasági, állattartó és egyéb gazdasági célú (műhely) épület:
a) 400 m^2-nél kisebb telken nem helyezhető el,
b) csak a megengedett beépítési mérték 50%-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
c) a hátsókertben nem helyezhető el,
d) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
e) kizárólag lakó rendeltetés létesítésével egyidejűleg vagy azt követően létesíthető.

23. Településközpont terület

26.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
(2) Településközpont terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lakó;
b) igazgatási, iroda;
c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
e) kulturális, közösségi szórakoztató;
f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.
(3) Településközpont terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
(4) Településközpont terület telkein állattartó és gazdasági célú (műhely)épület nem létesíthető.
(5) Településközpont terület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) húsfüstölő;
b) állatól, állatkifutó;
c) trágyatároló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
(6) Vt1, Vt2 és Vt6 építési övezetek helyi területi védelemmel érintett telkein legfeljebb pinceszint+földszint+tetőtér beépítéses épület létesíthető.
(7) Vt2 és Vt6 építési övezetek telkein az utcafronti kerítés kizárólag tömör szerkezetű lehet.
(8) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávon belül egy, legfeljebb 10 m széles épülettömeg létesíthető a telek teljes szélességében.
(9) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávban az oldalkert mérete 0 méter.
(10) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávban az épületeket a területsáv oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni.
(11) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein az épületeket a teleknek az építési hellyel határos oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni.
(12) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység létesíthető, ha a telek területének az egyes lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 300 m^2-t.
(13) Vt2, Vt6, és Vt9 építési övezetek telkein több lakó rendeltetési egység is létesíthető, ha a telek területének az egyes lakó rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 300 m^2-t.
(14) Vt8 építési övezetben magánút nem létesíthető.
(15) Vt6, Vt7, Vt8, Vt9 és Vt12 építési övezet telkein, a 4. melléklet szerinti ingatlanok kivételével, a beépíthető alapterületből önálló lakó rendeltetési egységenként legalább nettó 20 m^2 kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.
(16) Vt11 építési övezet telkein az előkert mérete:
a) az első használati szinten a Köztársaság utca és a Fáy András utca mentén 0 m,
b) az első használati szint felett a Köztársaság utca mentén 5 m,
c) az első használati szint felett a Fáy András utca mentén 3 m.

24. Intézmény terület

27.§ (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) igazgatási, iroda;
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
c) kulturális, közösségi szórakoztató;
d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
e) lakó;
f) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Intézmény terület építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) Intézmény terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(5) Intézmény terület telkein állattartó és gazdasági célú (műhely) épület nem létesíthető.

(6) Vi1 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység a fő rendeltetésű épületen belül, a beépített szintterület legfeljebb 20%-án létesíthető.

(7) Vi2 építési övezet telkein lakó rendeltetési egység nem létesíthető.

(8) Intézmény terület telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
b) állatól, állatkifutó;
c) trágyatároló;
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

28.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) igazgatási, iroda;
d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;
e) településüzemeltetési;
f) szállás jellegű;
g) sport
h) gazdasági épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység létesíthető.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-e) pont szerinti rendeltetések megléte esetén vagy azzal egyidejűleg létesíthető.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület telkein állattartó épület nem létesíthető.

(8) Gksz5 építési övezet telkein a hátsókert mérete 3 m.

26. Egyéb ipari terület

29.§ (1) Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip-e jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipar, az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató;
b) igazgatási, iroda;
c) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
d) energiaszolgáltatási, -üzemeltetési;

e) településüzemeltetési;
f) igazgatási, iroda;
g) egészségügyi, szociális;
h) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
i) kereskedelmi, szolgáltató;
j) igazgatási, iroda;
k) raktár
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari terület telkein a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

(4) Az egyéb ipari terület telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(5) Az egyéb ipari terület telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.

27. Különleges terület - nagykiterjedésű sportolási célú terület

30.§ (1) Különleges terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – sportterület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) sport;
b) sportépítményeket kiszolgáló;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – sportterület telkein kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés összesen a beépített bruttó szintterület legfeljebb 20%-án létesíthető.

28. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

31.§ (1) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő, egyéb állattartó;
c) egyéb mezőgazdasági;
d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, turisztikai jellegű;
e) szállás;
f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület tekein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, a (2) bekezdés a)-e) pontban foglalt rendeltetés megléte vagy egyidejű létesítése esetén.

(4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület telkein lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

(5) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület tekein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület.

29. Különleges terület - idegenforgalmi terület

32.§ (1) Különleges terület - idegenforgalmi terület a Szabályozási terven K-I jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus és a rekreáció létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - idegenforgalmi terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
b) szállás jellegű;
c) közösségi szórakoztató, kulturális;
d) oktatási, egészségügyi, szociális;
e) turisztikai és rekreációs jellegű;

f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
g) állattartó;
h) sport;
i) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – idegenforgalmi területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) K-I3* jelű építési övezetben állattartó épület nem létesíthető.

30. Különleges terület – lovassport terület

33.§ (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-L jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lovassport;
b) egyéb sport;
c) vendéglátó;
d) szállás jellegű;
e) turisztikai jellegű;
f) lovassporthoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi;
g) lovassporthoz kapcsolódó ismertterjesztési célokat szolgáló;
h) állattartó;
i) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges terület – lovassport terület tekein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, a (2) bekezdés a)-h) pontban foglalt rendeltetés megléte vagy egyidejű létesítése esetén.

(4) Különleges terület – lovassport terület telkein lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

(5) Különleges terület – lovassport terület telkein – ha az alkalmazott technológia vagy az épület funkciója miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

31. Különleges terület – szabadidőközpont

34.§ (1) Különleges terület - szabadidőközpont a Szabályozási terven K-Szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - szabadidőközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) közösségi szórakoztató, kulturális;
b) sport;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
e) szállás jellegű;
rendeltetési egységet tartalmazhat.

32. Különleges terület – garázsok

35.§ (1) Különleges terület - garázsok a Szabályozási terven K-G jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban garázsok elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – garázsok építési övezeteiben elhelyezhető épület kizárólag gépjárműtároló vagy kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) K-G1 építési övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók.

V. Fejezet
A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

33. A beépítésre nem szánt területek

36.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) Zöldterület
- aa) Közpark (Zkp)
- ab) Közkert (Zkk)

b) Erdőterületek
- ba) Védelmi (Ev)
- bb) Honvédelmi (Evh)
- bc) Gazdasági rendeltetésű (Eg)
- bd) Közjóléti rendeltetésű (Ek)

c) Mezőgazdasági területek
- ca) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- cc) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko)

d) Vízgazdálkodási terület (V)

e) Különleges beépítésre nem szánt terület
- ea) Temető (Kb-T)
- eb) Lovassport terület (Kb-L)
- ec) Szennyvíztisztító területe (Kb-Szt)
- ed) Golfterület (Kb-Golf)
- ee) Idegenforgalmi terület (Kb-I)
- ef) Kert (Kb-K)

f) Közlekedési és közműterület
- fa) Közúti (KÖu)
- fb) Kötöttpályás (KÖk)
- fc) Közúti közlekedési terület – honvédelmi út (KÖuh)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

34. Zöldterület

37.§ (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, pihenést és testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) pihenést és testedzést szolgáló,
b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges,
c) vendéglátó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Zkk3 övezetben épület nem helyezhető el.

35. Védelmi erdőterület

38.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterületen épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi erdőterületen - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

36. Honvédelmi erdőterület

39.§ (1) A honvédelmi erdőterület a Szabályozási terven Evh jellel jelölt terület, amely honvédelmi feladatok ellátását szolgáló védelmi funkciójú erdőterület.

(2) Honvédelmi erdőterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épület honvédelmi és katonai rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Honvédelmi erdőterületen - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

37. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

40.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Gazdasági erdőterület övezetben - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

38. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

41.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

(3) Közjóléti rendeltetésű erdőterületen - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

39. Kertes mezőgazdasági terület

42.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági területen elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) kertészeti termeléshez kapcsolódó;
b) növénytermesztéshez kapcsolódó;
c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Kertes mezőgazdasági területen egy fő rendeltetésű épület, továbbá egy pince helyezhető el.

(4) Kertes mezőgazdasági területen lakó rendeltetési egység nem létesíthető.

40. Általános mezőgazdasági terület

43.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet, amely elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
b) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
e) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turisztikai;
f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben– ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

(4) Má1, Má1*, Má2 övezetekben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
a) a birtoktest esetében az övezetben előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 5 ha (50.000m^2);
c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m^2);
d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet, de nem lehet több a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területének 3%-ánál.

(5) Má1, Má1*, Má2 övezet telkein lakó- és turisztikai rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetésű épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakó és turisztikai rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.

41. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

44.§ (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má-ko jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
b) legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó;
c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
d) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó turisztikai;
e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteiben– ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

(4) Má-ko1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
a) a birtoktest esetében az övezetben előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 5 ha (50.000m^2);
c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m^2);
d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet, de nem lehet több a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területének 3%-ánál.

(5) Má-ko1 övezet telkein lakó- és turisztikai rendeltetés csak az (2) bekezdés a)-c) pontjai szerinti rendeltetésű épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakó és turisztikai rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.

(6) Má-ko2 övezetben épület nem helyezhető el.

42. Vízgazdálkodási terület

45.§ (1) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

(3) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

(4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető

46.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-T1 övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület

47.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Szabályozási terven Kb-L jellel jelölt övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport területen elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) lovassport;
b) egyéb sport;
c) vendéglátó;
d) szállás jellegű;
e) turisztikai;
f) lovassporthoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi;

g) lovassporthoz kapcsolódó ismertterjesztési célokat szolgáló;
h) állattartó;
i) tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés kialakítható.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport területen – ha az alkalmazott technológia vagy az épület funkciója miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

45. Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító területe

48.§ Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvíztisztító a Szabályozási terven Kb-Szt jellel jelölt övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület – golfterület

49.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - golfterület a Szabályozási terven Kb-Golf jellel szabályozott övezet, mely elsősorban golfpálya kialakítására szolgál.

(2) Kb-Golf1 övezetben épület nem létesíthető.

(3) Kb-Golf1 övezetben a zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok:
a) A patak telkétől számított 50 m, a többi telekhatár mentén 20 m szélességben a golfpálya intenzíven fenntartott sportolási célú zöldfelületei nem alakíthatók ki.
b) A csapadékvíz összegyűjtését szolgáló záportározók és a látványtóként kialakított vízfelületek, a zöldfelületi arányba beszámíthatók.

(4) Kb-Golf1 övezetben a csapadékvizeket övárokkal kell felfogni és szivárgásmentesen kialakított tavakban, kell összegyűjteni. Élő vízfolyásba vegyszerrel szennyezett csapadékvíz nem vezethető.

(5) Kb-Golf1 övezetben a golfpálya intenzíven vegyszerezett zöldfelületeit vízzáró szigetelésével, és az elszivárgó vizet összegyűjtő drénezéssel kell kialakítani. Az így összegyűjtött szennyezett vizeket szivárgásmentes zárt tározókban kell összegyűjteni.

47. Különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi terület

50.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület a Szabályozási terven Kb-I jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
b) szállás jellegű;
c) közösségi szórakoztató, kulturális;
d) oktatási, egészségügyi, szociális;
e) turisztikai és rekreációs jellegű;
f) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
g) sport
h) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – idegenforgalmi területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés kialakítható.

48. Különleges beépítésre nem szánt terület –kert

51.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –kert terület a Szabályozási terven Kb-K jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a helyi lakosság zöldség és gyümölcstermesztését biztosító, kertészeti művelés alatt álló terület.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület –kert területen épület nem helyezhető el.

49. Közlekedési terület

52.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) Köu/Kök övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.

50. Záró rendelkezések

53.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005. (IV.5.) rendelete hatályát veszti.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Zirc város parkolási rendjéről szóló 6/2006. (II.16.) rendeletének 1.§ (1)-(2) és 3.§ (1) előírásai hatályukat vesztik.

Zirc, 2019. …….

polgármester jegyző

A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lk1	SZ	1200	20	40	9,0	40
3	Lk2	SZ	1200	20	40	7,5	40
4	Lke1	SZ	700	20	30	6,5	50
5	Lke2	SZ	700	20	30	5,0	50
6	Lke3	O	700	20	30	6,5	50
7	Lke4	O	700	20	30	5,0	50
8	Lke5	O	500	16	30	6,5	50
9	Lke6	O	3000	50	10	5,0	65
10	Lke7	I	500	16	30	5,0	50
11	Lf1	O	600	16	30	5,0	40
12	Lf2	Z	600	-	30	5,0	50
13	Vt1	Z	400	-	80	6,5	10
14	Vt2	Z	900	-	65	6,5	10
15	Vt3	Z	200	-	80	5,0	15
16	Vt4	Z	1500	-	60	10,0	15
17	Vt5	Z	2000	-	50	9,0	25
18	Vt6	Z	600	-	40	6,5	35
19	Vt7	O	1000	-	45	6,5	30
20	Vt8	O	1500	-	40	6,5	35
21	Vt9	O	600	-	40	6,5	35
22	Vt10	SZ	1500	-	50	9,0	25
23	Vt11	SZ	3000	-	50	10,0	35
24	Vt12	SZ	3000	20	50	6,5	45
25	Vi1	SZ	2000	20	40	9,0	30
26	Vi2	SZ	600	-	60	5,0	20
27	Gksz1	SZ	2000	20	50	7,5	20
28	Gksz2	SZ	2000	20	40	6,0	20
29	Gksz3	SZ	1000	20	40	6,0	20
30	Gksz4	SZ	2000	20	20	3,0	20
31	Gksz5	O	500	16	50	6,0	20
32	Gip-e1	SZ	3000	30	50	9,0	20
33	Gip-e2	SZ	2000	30	50	9,0	20
34	K-Sp1	SZ	5000	30	10	5,0	70
35	K-Mü1	SZ	5000	30	20	6,0	40
36	K-Mü2	SZ	5000	30	40	6,0	40

37	K-I1	SZ	1500	20	35	6,0	40
38	K-I2	SZ	10.000	-	20	7,5	70
39	K-I3 K-I3*	SZ	5000	30	20	6,0	60
40	K-I4	SZ	10.000	-	10	7,5	80
41	K-I5	SZ	30.000	-	10	6,0	70
42	K-L1	SZ	5000	30	10	5,0	70
43	K-Szk1	SZ	3000	-	30	12,0	50
44	K-G1	Z	-	-	100[2]	4,0	0

Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	C	D	E	F	G	H	I
1	**Övezet jele**	**A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m^2)**	**A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m^2)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Épület legnagyobb bruttó alap-területe (m^2)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**	**Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Megjegyzés**
2	Zkp1	-	-	3	-	70	5,0	-
3	Zkk1	-	-	3	-	60	7,5	-
4	Zkk2	-	-	3	-	60	5,0	-
5	Zkk3	-	-	-	-	-	-	-
6	Ev1	-	-	-	-	-	-	-
7	Evh1	-	-	5	-	-	5,0	-
8	Eg1	-	100.000	0,1	-	-	5,0	-
9	Ek1	-	-	-	-	-	-	-
10	Mk1	3000	1500	3	60	-	4,0	-
11	Má1	10 000	10 000	3	-	-	5,0	43.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetések elhelyezése esetén
12	Má1	5000	50 000	3	-	-	5,0	lakóépület és turisztikai rendeltetésű épület esetén
13	Má1*	5000	10 000	3	-	-	5,0	-
14	Má2	3000	5000	3	-	-	5,0	-
15	Má-ko1	20 000	20 000	1	-	-	5,0	44.§ (2) bekezdés a)-c) pontjai szerinti rendeltetések elhelyezése esetén
16	Má-ko1	20 000	50 000	1	-	-	5,0	lakóépület és turisztikai rendeltetésű épület esetén

[2] *Az építési övezet előírásai az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb alkalmazásához, az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (3) alapján az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.*

17	Má-ko2	-	-	-	-	-	-	-
18	Vf1	-	-	2	-	-	-	-
19	Vb1	-	-	10	-	-	-	-
20	Kb-T1	-	-	3	-	-	4,0	-
21	Kb-L1	5000	-	5	-	50	5,0	-
22	Kb-Szt1	10.000	-	5	-	-	5,0	-
23	Kb-Golf1	-	-	-	-	90	-	-
24	Kb-I1	5000	-	5	-	70	7,5	-
25	Kb-I2	5000	-	3	-	70	6,0	-
26	Kb-K1	-	-	-	-	-	-	-

A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 3. MELLÉKLETE

A létesítendő gépjármű várakozók száma tekintetében az OTÉK előírásaitól eltérően szabályozott területek

a) a Rákóczi tér,
b) a Deák Ferenc utca a kenyérgyári patakig,
c) az Ady Endre utca a Bajcsy- Zsilinszky utcáig,
d) a Bajcsy- Zsilinszky utca az Ady Endre utca és József Attila utca. között,
e) a József Attila utca a Béke utcáig,
f) az Alkotmány utca mindkét oldala a 7. számig,
g) a Széchenyi utca,
h) a Petőfi utca,
i) a Reguly utca a Pápay József utca és a József Attila utca között,
j) a Pápay József utca páratlan oldala,
k) a Március 15. tér,
l) a Kossuth utca a Damjanich utcáig,
m) a Damjanich utca,
n) a Köztársaság út a Fáy András utcáig,
o) a Fáy András utca.

A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 4. MELLÉKLETE

A létesítendő gépjármű várakozók helye tekintetében az OTÉK előírásaitól eltérően szabályozott területek

a) a Rákóczi tér,
b) a Deák Ferenc utca a kenyérgyári árokig,
c) az Ady Endre utca a Bajcsy- Zsilinszky utcáig,
d) a Bajcsy- Zsilinszky utca az Ady Endre utca és József Attila utca között,
e) a József Attila utca a Béke utcáig,
f) a Reguly utca a Pápay József utca és a József Attila utca között,
g) a Március 15. tér,
h) a Kossuth utca páratlan oldala a Damjanich utcáig,
i) a Fáy András utca.