

**Márianosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**../2023. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Márianosztra község Helyi Építési Szabályzatáról**

Márianosztra Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. és a 67. § szerinti általános szabályok szerint, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, valamint önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ÁLTALÁNOS RÉSZ**

**I. FEJEZET**

**A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Márianosztra község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ rajzi és szöveges mellékletei:
  - a) 1. melléklet: SZT: Szabályozási tervlap (M=1:5.000)
  - b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
  - c) 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések táblázata
  - d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek táblázata
  - e) 5. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek jegyzéke
  - f) 6. melléklet: állattartó építmények védőtávolság igényei
- (3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. agroturizmus: mezőgazdasági területhez vagy mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus, amely elsősorban a mezőgazdaságba tartozó növénytermesztés, állattenyésztés, élelmiszer-feldolgozás körébe tartozó igénybevételére vagy azok hasznosítására épül;
2. fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarkon elhelyezkedő – építési telek;

3. főépület: az építési övezetben vagy övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület;
4. kialakult beépítés: Az adott területen, telken vagy utcában a célzott hasznosítás jellege, a telkek területfelhasználása, a beépítési módja, méretei, a beépítettség mértéke, az építmények magassága, az épületek rendeltetése a tömb beépítése következtében már jellemzően meghatározott.
5. közlekedést kiszolgáló építmények: azon építmények, melyeket a közúti és kötöttpályás közlekedés fenntartásához, üzemeltetéséhez és működtetéséhez szükségesek;
6. közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, melyre műszaki terv alapján, annak számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásban;
7. lábon álló kerti tető: jellemzően oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett szerkezet;
8. magánút kialakítása: ahol az egyes övezeti vagy építési övezeti előírások közművesítettségi előírásának megfelelően az út alatt valamennyi magánvezeték (szennyvíz, ivóvíz, földkábeles elektromos áramellátás, hírközlés, világítás) kiépítésre került, az út felülete a kategóriájának megfelelő felépítésű szilárd burkolattal ellátott, legalább egyoldali szilárd burkolatú járda és kialakított, működőképes felszíni vízvezetés biztosított;
9. melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetés rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
10. nem zavaró hatású tevékenység: olyan termelés, szolgáltatás, mely gépjármű vagy személyi forgalma, zaj- és rezgésterhelése, légszennyezése, hulladék vagy veszélyes hulladék termelése–kimutathatóan a káros határértéken alul van és a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelmények-teljesülnek;
11. parti sáv: a vizek partvonalá, valamint a közcélú vízellátási- és vízelvezető művek mentén húzódó és e rendelet szerint meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja;
12. támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított terepszint alatti előkertti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,5 m;
13. terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti épületszerkezetek bruttó alapterületének együttese;
14. tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50 %-ban átlátható, az összes felület a lábazatot is tartalmazza;
15. zárványtelek: telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.
16. vendéglátás: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.

Az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak:

17. Haszonállat: A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
18. Mezőgazdasági haszonállat: A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.
19. Nagytestű állatok: Ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
20. Közepes testű állat: Juh, kecske, sertés, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.

21. Kistestű állat: Házinyúl, baromfi, szőrmejükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
22. Kedvtelésből tartott állat: a rendszertani besorolásától függetlenül minden olyan állat, amelyet nem kizárólag tudományos kutatás, állati eredetű termék előállítása, igavonás, teherhordás, természetvédelem, géntartalék- védelem és - eb és macska kivételével - közcélú bemutatás céljából tartanak, tenyésztnek, forgalmazznak, továbbá az az állat, amelyet más kedvtelésből tartott állat táplálása céljából tartanak és szaporítanak, valamint a nem gazdasági céllal tartott haszonállat, és a vadászatra használt állat.
23. Állattartó telep: Egy háztartás igényét meghaladó állattartásra szolgáló létesítmény.
24. Trágya: Minden olyan nitrogénvegyületet tartalmazó anyag, amely a természetű növények tápanyagellátását szolgálja, szolgálhatja.
25. Trágyakazal: Trágyatelepen vagy tábla szélén friss trágyából épített trágyatároló.
26. Trágyaszarvas: A trágyázandó terület szélein létesített olyan ideiglenes trágyakazal, trágyatároló, amelyben. a trágya maximum 2 hónapig tárolható és amelyet minden évben más helyszínen kell kialakítani.
27. Trágyatelep: a trágya tárolására és kezelésére szolgáló, szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott terület.

### **3. Szabályozási tervlapok**

#### **3. §**

- (1) Szabályozási tervlap: a HÉSZ mellékletét képező SZT jelű tervlap.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
  - a) szabályozási vonal
  - b) méretvonal szélesség,
  - c) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa
  - d) kötelező megszüntető jel
- (3) A szabályozás kötelező másodlagos és egyéb szabályozási elemei:
  - a) meglévő és tervezett gyalogút,
  - b) tervezett kerékpárút,
- (4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
  - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
  - b) művi értékvédelem
    - műemlék
    - műemléki környezet határa
    - régészeti lelőhely határa
    - helyi egyedi védelem
    - helyi egyedi műtárgy,
  - c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
  - d) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek határa,
  - e) Natura 2000 terület határa.
  - f) Védett természeti terület határa
  - g) Nemzeti park határa

## II. FEJEZET A TELEKALAKÍTÁS ELŐÍRÁSAI

### 4. §

- (1) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok az övezeti előírásoknak megfeleljenek. A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek.
- (2) A település közigazgatási területén nyúlványos, nyeles telek csak abban az esetben alakítható ki, ha az meglévő zárványtelek feltárására szolgál és közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható. A nyél szélességének legalább 3 m-nek kell lennie.
- (3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztése érdekében kerül sor, a tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési telek legkisebb kialakítható telekméretét.
- (4) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően vagy a közterület céljára szánt telekrész figyelembevételével végezhető.
- (5) Új telekalakítás során a telekhatároknak illeszkedniük kell az övezethatárokhoz, az újonnan kialakuló telek több övezetbe, építési övezetbe nem sorolható.

### 5. §

- (1) A telekalakítás során a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan előírt elő-, oldal- és hátsókertjének kialakítását, valamint szabályszerű beépítési előírásait a telekalakítás után is biztosítani kell, kivéve, ha a telekalakítás a közterület kialakítása érdekében történik.
- (2) Lakó építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség
  - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 12 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
  - b) szabadonálló beépítési mód esetén 18 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (3) Lakó építési övezetekben kialakult állapotú területen a (2) pontban és a 2. mellékletben megállapított legkisebb telekszélességtől el lehet térni, az előírt elő-, oldal- és hátsókerti szabályok figyelembevételével, ha legalább 6 m széles építési hely kialakítható.
- (4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, közlekedési területek, közterületek, magánutak céljára, az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekmérettől és legkisebb telekszélességtől, telekmélységtől el lehet térni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.
- (5) Általános mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, közkert, közpark, vízgazdálkodási és közlekedési övezetekben a telekegyesítés és telekhatár-rendezés esetén a 2. mellékletben meghatározott, a kialakítható telek megengedett legkisebb területének értékétől el lehet térni.
- (6) Az Mk-1 jelű övezetbe tartozó kialakult belterületi telkek (a telekméret csökkenését és a telekszám növekedését eredményező) megosztása tilos.
- (7) Az Mk-2 jelű övezetbe tartozó kialakult telkek (a telekméret csökkenését és a telekszám növekedését eredményező) megosztása tilos.
- (8) A szabályozási vonal vonalvezetése 2,0 méterrel eltérhet a szabályozási tervben

meghatározottól - a szabályozási szélesség megtartása mellett - a helyi építési szabályzat módosítása nélkül abban az esetben, ha geodézia igazolja a földhivatali alaptérkép pontatlanságát, vagy azt geodéziai felmérés által pontosított terepviszony indokolja.

### **Magánutak alakítására vonatkozó előírások**

#### **6. §**

- (1) Belterületi fekvésű ingatlan megközelítésére szolgáló magánút szélessége,
  - a) legfeljebb 4 telek kiszolgálása esetén legalább 6,0 méter,
  - b) 4-nél több, de 8-nál kevesebb telek kiszolgálása esetén legalább 8,0 méter,
  - c) 8 és annál több telek kiszolgálása esetén legalább 12,0 méter legyen,  
a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.
- (2) Külterületi fekvésű ingatlan megközelítésére szolgáló magánút szélessége legalább 8 m lehet.
- (3) 12 méternél keskenyebb magánút csak közvetlen közúti kapcsolattal létesíthető.
- (4) A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie.

### **III. FEJEZET**

## **ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ÉS AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **4. Általános építési előírások**

#### **7. §**

- (1) Az épületeket, építményeket építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírt elő-, oldal- és hátsókert területére vonatkozó megengedő és korlátozó építmény-elhelyezési előírásokat.
- (2) Ha egy kialakult falusias lakó és településközpont vegyes építési övezetbe tartozó telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott kialakítható minimális telekterület,- *és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza-* , az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.
- (3) Az övezet, építési övezet telekalakítási és beépítési szabályai a 2. melléklet szerint, az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések 3/A, és 3/B melléklet szerint alkalmazhatók.

### **5. Az elő-, oldal és hátsókert kialakításának szabályai**

#### **8. §**

- (1) A telkeken az előkert, oldalkert és hátsókert méretét, az építési helyet elsődlegesen az övezeti előírás és a szabályozásai terv határozza meg, ennek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásai az irányadók.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatát az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,5 méter távolságra kell elhelyezni.
- (3) A lakó (Lf) és településközpont vegyes (Vt) területeken az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes építési övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:

- a) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására a vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásai a mértékadók.
- b) új épület előkert építési vonalának - a már beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia;
- c) Az előkert határa egyben építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkert határvonalára kell kerüljön.
- d) újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert
  - da) lakóövezetek esetében 5 méter, mely egyben építési határvonal, melyre a (3) c) pont vonatkozik
  - db) üdülőövezetek esetében 5 méter, melyre nem vonatkozik a (3) b) pont
  - dc) településközpont vegyes területek esetében 5 méter, mely egyben építési határvonal
- (4) Gksz-1 jelű Gazdasági építési övezetben az elő-, oldal és hátsókert nagysága 6 méter.
- (5) K-Sp-1 jelű különleges sportterület és K-lo jelű lőtér, K-Tu jelű turisztikai építési övezetben elő-, oldal és hátsókert nagysága 10 méter
- (6) K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi, K-Re-1, K-Re-2 jelű különleges rekreációs és K-Bv jelű büntetésvégrehajtási építési övezetben az elő-, oldal és hátsókert nagysága 6 méter.

## **6. Építmények elhelyezésének általános feltételei**

### **9. §**

- (1) Kialakult beépítésű telektömbben az épület építési helyen belüli elhelyezését a jelen rendelet figyelembevételével az OTÉK és a településképi rendeletben foglalt követelményeknek megfelelően kell meghatározni.
- (2) Az Lf jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az egyes övezetekben elhelyezhető rendeltetési egységek vonatkozásában az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50 méter lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
- (3) Az Lf jelű lakó építési övezetek telkein az építési hely mélysége az elhelyezhető melléképítmények vonatkozásában az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 70 méter lehet, kivéve ahol az építési övezeti és övezeti előírás vagy a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
- (4) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken és építési helyen belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (5) A Damásdi-patak menti területek telkein, a patak partélétől számított 10 m-en belül épület nem építhető, a telek ezen 10 m-es szélességében - kivétel a patak kezelési sávját - kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
- (6) A patak vízfolyás karbantartásának biztosítására, a parti sáv méretével azonos 3-3 m-es sávot ki kell jelölni a meder telkétől és azt szabadon kell hagyni a mederkarbantó számára. A karbantartás lehetőségét szolgálmi joggal kell biztosítani.
- (7) Épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

- (8) Amennyiben azt külön előírás nem szabályozza, a terepszint alatti létesítmény nem nyúlhat be az oldal- és hatsókert területébe.
- (9) Az építési telek előkertjében épület nem helyezhető el, kivéve a gazdasági területek területét, ahol kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.

#### **10. §**

- (1) A lakó- és üdülő-övezetekben építési telkek vízátnemeresztő burkolt felületeinek aránya nem haladhatja meg az építési telekméret 10%-át.
- (2) Önálló melléképület, állattartó építmény legnagyobb épületmagassága - gazdasági területek kivételével - legfeljebb 3,5 m lehet.
- (3) Melléképületet, állattartó építményt alápincézni nem lehet. Önálló pince építési helyen belül építhető.

#### **11. §**

- (1) Építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján az ingatlanon zajló építési munkálatok idejére - kizárólag átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából - felvonulási épületként konténer, időszakos épület, lakókocsi elhelyezhető és használható.
- (2) Lakókocsi építményként történő elhelyezése és használata nem megengedett, kivéve közterületen, az Önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést szolgáló lakókocsi, konténer a rendezvény idejére elhelyezhető és használható.

### **7. Kerítésekre vonatkozó előírások**

#### **12. §**

- (1) Belterületi hrsz-al rendelkező területen, Üdülőterületen és a Különleges rekreációs területeken - a büntetés végrehajtási intézet kivételével - a közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet.
- (2) Amennyiben a terepviszonyok támfalat igényelnek, a teljes alsó terepszinttől felső terepszintig terjedő szakasz tömör lehet.
- (3) A kerítéssel legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybeépíthető.
- (4) Gazdasági övezetben és állandó ott-tartózkodás céljára is felhasznált területen legfeljebb 1,8 méter magas kerítés építhető.
- (5) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállományvédelme indokolja.
- (6) Mk kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,8 m magas kerítés, illetve élősövény létesíthető.

### **8. Tereprendezés, támfal, lejtős terep**

#### **13. §**

- (1) Lejtős terepen szükség esetén támfal, rézsű létesíthető.
- (2) Lakóterületen tereprendezés esetében a telekhatárhoz képest egy méteren belül a szomszédos telek szintjéhez képest legfeljebb 80 cm-es szintkülönbség alakítható ki.
- (3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

- (4) Az épület mellett legalább 3 méter hosszban tervezett 1,5 méternél magasabb feltöltés esetében az adott homlokzatmagasság számításakor 1,0 métert hozzá kell adni a kiszámított értékhez.
- (5) Az építési övezetekben az övezetenként meghatározott építménymagasság betartása mellett a szintkülönbséggel érintett területeken, a lejtő irányú homlokzatfelületeknek a lejtés (hátsókert) irányába csökkenni kell.
- (6) Gépkocsi lehajtó támfala építhető építési helyen kívül, amennyiben a támfal
  - a) legfeljebb 2 m magas és
  - b) a szomszédos telek felé eső szélé, valamint a telekhatár között legalább 3 m távolság van.
  - c) Utcafronti telekhatáron (előkertben) támfalgarázs építése abban az esetben lehetséges, ha az építési telek előkerti része a terep természetes adottságánál fogva 40%-nál meredekebb lejtésű.

## **9. Állattartás céljára szolgáló építmények**

### **14. §**

- (1) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (2) bekezdésben meghatározott védőtávolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (2) Az állattartó építmények védőtávolság igényeit a rendelet 6. melléklete rögzíti.
- (3) Állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően a város teljes területén, így az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi területen is az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:
  - a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag zárt, szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának korrózióállónak kell lennie, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolónak legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.
  - b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya tárolása zárt szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
  - c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
  - d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
  - e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
    - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
    - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.



- f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

#### **IV. FEJEZET**

### **ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDELTETÉSEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **10. Lakó építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

##### **15. §**

- (1) Lakóterület építési övezetek hátsókertjében a kötelező oldalkert megtartásával melléképítmény, tárolóépület (gépkocsi tároló, szerszám és kertibútor tároló), állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.
- (1) A lakóterületek építési övezeteiben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- (2) A lakóterületek építési övezeteiben üvegház, fóliasátor az építési teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától számított 1,5 m távolságon kívül, a főépítmény és a hátsó telekhatár közötti részen helyezhető el.
- (3) Lakóterület építési övezeteiben csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Az Lf-4 építési övezet területén telkenként kialakítható lakások számát úgy kell meghatározni, hogy egy telken lakásonként legalább 500 m<sup>2</sup> telekhányad biztosítható legyen. Az övezet területén legfeljebb 4 lakásos lakóépületek alakíthatók ki egy tömegben az egyéb övezeti előírások egyidejű betartása mellett.

#### **11. Vegyes építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

##### **16. §**

- (1) A vegyes építési övezetek hátsókertjében a kötelező oldalkert megtartásával melléképítmény, tárolóépület (gépkocsi tároló, szerszám és kertibútor tároló), állattartó épület rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő, a hátsó telekhatártól mért legalább 3 m-re helyezhető el.
- (2) A vegyes építési övezetek területén alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- (3) A Vt-3 építési övezet területén telkenként kialakítható lakások számát úgy kell meghatározni, hogy egy telken lakásonként legalább 250 m<sup>2</sup> telekhányad biztosítható legyen. Az övezet területén legfeljebb 6 lakásos lakóépületek alakíthatók ki egy tömegben az egyéb övezeti előírások egyidejű betartása mellett.
- (4) A vegyes építési övezetek területén telkenként a nem lakó rendeltetés főépítmény esetén legfeljebb 1 szolgálati lakás elhelyezhető.

## **12. Üdülő építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

### **17. §**

- (1) Üdülőházas és hétvégházhas üdülőterületen egy telken az üdülőépületen belül kizárólag egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki, melynek területe legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> lehet.

## **13. Gazdasági építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

### **18. §**

- (1) Gazdasági övezet területén egy telken kizárólag egy db szolgálati lakás vagy tulajdonosi lakás alakítható ki a fő rendeltetésű gazdasági épület kiszolgálása, A szolgálati vagy tulajdonosi lakás gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is elhelyezhető. A lakás területe melynek területe legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.
- (2) Az épületmagasság épületek esetében legfeljebb 6,0 m, a gazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 20 m.
- (3) Az övezet területén, amennyiben az lakóterülettel, lakóterületet határoló úttal határos, a telken belül a kerítés mentén 10 méteres védelmi célú zöldsáv telepítendő.

## **14. Különleges építési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

### **19. §**

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott építménymagasságtól el lehet térni, ahol az építmények legmagasabb pontja:
  - a) antenna, víztorony, céljára: 40,0 m.
  - b) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 20 m.
- (2) Különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a telekhatár mentén legalább 5 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.
- (3) Ha a különleges mezőgazdasági üzemi terület lakó, különleges vagy vegyes területtel határos, akkor a szomszédos lakó, különleges - vagy intézményi területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 10 m.
- (4) Különleges mezőgazdasági üzemi övezetben egy telken kizárólag egy szolgálati lakás vagy tulajdonosi lakás alakítható ki a fő rendeltetésű gazdasági épület kiszolgálása. A szolgálati vagy tulajdonosi lakás gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is elhelyezhető. A lakás területe melynek területe legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

## **15. Általános mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

### **20. §**

- (1) Má-1, -Má-2 jelű mezőgazdasági övezet területén a következő előírásokat kell betartani:
  - a) lakóépület építése esetén, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t és csak gazdasági épület megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, legfeljebb a beépített terület felén;
  - b) gazdasági épület beépített alapterülete legfeljebb bruttó 1000 m<sup>2</sup> lehet.
- (2) Az Má-1 övezetben a beépíthető telek legkisebb területe művelési ágtól függően, szántó művelési ágban min. 2 ha; ültetvény (gyümölcsös, szőlő) művelési ágban min. 0,5 ha; gyep (rét, legelő) művelési ágban min. 5 ha; nádas művelési ág nem építhető be.
- (3) Az övezetek telkeinek beépíthető telekrésze az út, közút tengelyétől legalább 10,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 10 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (4) Má-at övezet területe csak szolgálati és tulajdonosi lakás, szállás, vendéglátó rendeltetésű épület önmagában nem létesíthető, kizárólag a mezőgazdaságba tartozó növénytermesztés, élelmiszer-feldolgozás gazdasági épületeit megléte esetén, vagy azzal egy időben építve létesíthető, és nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 50 %-át. A szolgálati vagy tulajdonosi lakás gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is elhelyezhető.
- (5) Mezőgazdasági övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott építménymagasságtól el lehet térni, ahol az építmények legmagasabb pontja:
  - a) antenna, víztorony, céljára: 15,0 m.
  - b) a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges épületnek nem minősülő üzemi építmények (különösen tároló tartályok, szárító tornyok, kémények) legmagasabb pontja 15 m.
- (6) Nádas művelési ág kivételével bármely művelési ágban elhelyezhető lakó és gazdasági (gép- és szerszámtároló, terménytároló, feldolgozó üzemi) épület az egyéb övezeti előírások figyelembevételével.
  - a.) ezen felül üvegház, fóliasátor, pince: szántó és ültetvény művelési ágakban,  
- istálló, karám: gyep, rét, legelő és szántó művelési ágakban.
  - b.) A terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb gazdasági és közműépítmény.

## **16. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos rendelkezések**

### **21. §**

Az Mák-1 és Mák-2 övezet területén épület nem építhető.

## **17. Kertes mezőgazdasági övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

### **22. §**

- (1) Az övezet telkei akkor is összevonhatók, ha az összevonás után az új telekméret nem éri el az 720 m<sup>2</sup>-t.
- (2) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek telkeinek beépíthető telekrésze az út tengelyétől legalább 8,0 méterre, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (3) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek területén Fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (4) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek területén saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 3,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A közterületi telekhatár és a beépíthető telekrész közötti területen áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.
- (6) Az Mk-1 és Mk-2 övezetek területén a zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (7) Az Mk-2 övezet területén telkenként maximum 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű beépítés alakítható ki a (6) bekezdés a 2. és a 3. melléklet előírásainak betartása mellett.

## **18. Közlekedési övezetekkel kapcsolatos elhelyezhető és tiltott rendelkezések**

### **23. §**

- (1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével, járdák és gyalogutak, közforgalmú vasutak, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a közmű és a hírközlés építményei, valamint a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közutak, magánutak területén elhelyezhető építmény a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A közlekedési területek övezetei:
  - a) Köu jelű főúthálózat övezete, melynek közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
  - b) Köu-k jelű kiszolgáló utak övezete a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
  - c) Köe jelű kötőtpályás közlekedési terület közterületi szélessége a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.;
- (4) A külterületi települési utak esetében a telekhatáruktól számítva 10-10 m területen épület nem helyezhető el kivéve a kertes mezőgazdasági területeken, ahol a 20.§ szerint helyezhető el épület.
- (5) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (6) Az új közutak szabályozási szélessége - a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában
  - a) lakóövezet és településközpont vegyes övezet esetén legalább 12 m,
  - b) gazdasági övezet esetén legalább 14 m,
  - c) beépítésre nem szánt területen legalább 12 m.

## **V. FEJEZET**

### **A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKÉRE ÉS MÓDJA**

#### **19. Általános közműellátási előírások**

##### **24. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
  - a) Közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
  - b) Magán út esetén
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4) 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,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
  - a) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
  - b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
  - c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

#### **20. Közművesítés mértékének az előírása**

##### **25. §.**

- (1) Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - a) a beépítésre szánt területen biztosított:

- aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
- ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi terület övezetén emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## **21. Vízellátás**

### **26. §**

Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

## **22. Szennyvízelvezetés**

### **27. §**

- (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetését is) a település teljes területén tilos.
- (2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi terület övezetén létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
  - a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
  - b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
    - ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
    - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
  - b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállíthatni. Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
  - c) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsi kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
    - ca) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
    - cb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el.
- (5) A szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:
- a) védelem nélkül 150 m
  - b) búzzárral ellátva 20 m
  - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel  
a kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

### **23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

#### **28. §**

- (1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (2) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvező hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvező-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvízet késleltetve (a felszíni vízelvező-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvező-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (3) A nyílt árkos vízelvező hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
  - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (4) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## **24. Villamosenergia ellátás**

### **29. §**

A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

## **25. Megújuló energiahordozó hasznosítása**

### **30. §**

A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

## **26. Földgázellátás**

### **31. §**

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

## **27. Vezetékes elektronikus hírközlés**

### **32. §**

Vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi rendelet önkormányzati rendelet határozza meg.

## **28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

### **33. §**

Vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi rendelet önkormányzati rendelet határozza meg.

## **VI. FEJEZET**

### **A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **34. §**

- (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. A Vt jelű építési övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.
- (2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.



## **VII. FEJEZET**

### **KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK**

#### **29. A föld védelmének általános előírásai**

##### **35. §**

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a.) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b.) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c.) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

#### **30. A vizek védelmének általános előírásai**

##### **36. §**

- (1) Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) Felszíni víztől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.
- (3) A PMTrT szerinti vízminőség védelmi terület övezetével érintett területen belül:
  - a.) a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető.
  - b.) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
  - c.) a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

#### **31. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás**

##### **37. §**

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

#### **32. Zöldfelületek kialakítása**

##### **38. §**

- (1) Azon építési övezetekben, ahol a szabályzat a telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelület arányát előírja a használatbavételi engedély megadásáig, legkésőbb az azt követő 3 éven belül kell kialakítani.
- (2) A telekre előírt zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie. Lakóterületen a gyeperő vagy talajtakaró növényzetet konyhakerti haszon-növények termesztése is pótolhatja.
- (3) A telken belüli védőzöld sáv előírásával rendelkező telkeken új épületekre használatbavételi engedély akkor adható ki, ha a beültetési kötelezettség szerinti zöldfelület kialakítása megtörtént.

- (4) A zöldfelületek kialakításánál a Tkr.-ben foglalt előírásokat kell figyelembe venni és megvalósítani.

## **VIII. FEJEZET**

### **EGYÉB VÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK**

#### **33. Országos és helyi építészeti örökség, valamint régészeti lelőhelyek védelme**

##### **39. §**

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az 1. melléklet szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A régészeti lelőhelyeket az 1. melléklet szerinti SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (3) A helyi védelem alatt álló területekről és építményekről, valamint az ezekre vonatkozó építési szabályokról a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik, melyet e rendelettel összhangban kell alkalmazni.

#### **34. A természeti értékvédelem általános előírásai**

##### **40. §**

- (1) Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természet közeli állapotú területek közé a Duna-Ipoly Nemzeti Park területei, az országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület), és a Natura2000 hálózat területei tartoznak.
- (2) Tájéki értékek és helyi természetvédelmi területek felsorolását a Tkr.-ben kell rögzíteni.

#### **35. Látványkép-védelem**

##### **41. §**

- (1) A település történeti sziluettjének – a templomtoronnyal, a jellemző tömegű épületekkel ezek tetőzetével meghatározott – látképét a jellemző kilátóhelyekről, rálátási pontokról meg kell őrizni.
- (2) A település látványának védelme érdekében új épületek építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az adott terület egység hagyományos építészeti karakterének megőrzése érdekében a településképi illeszkedést figyelembe kell venni.
- (3) Az újonnan épülő jelentős tömegű intézményi és egyéb, nem lakóépületek építése esetén az illeszkedést látványtervvel kell igazolni.

#### **36. A települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás**

##### **42. §**

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalról kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

- (4) Minden új építési tevékenységnél a többlet csapadékvizek elvezetését vizsgálni kell. Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni.

### **37. Záró rendelkezések**

#### **43. §**

- (1) Ez a rendelet 2023..... napján (a megállapítást követő 30. napon) lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti a Márianosztra Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2013.(XI.28.) önkormányzati rendelete.

.....  
Burikné Moóri Tamara  
polgármester

.....  
dr. Bahil Emilné  
jegyző

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI**

övezeti jel/ kód	beépítés módja	a telek														az épület megengedett								a telek					
		kialakítható legkisebb/legnagyobb						beépíthető legkisebb						megengedett						legkisebb/legnagyobb						legmagasabb pontja	közműellátás mértéke és módja		
		területe		szélessége		mélysége		területe		szélessége		mélysége		beépítettség				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épületmagassága		homlokzat magassága				párkány magassága	
		min. (és/vagy max.*)												terepszint felett		terepszint alatt													
		m <sup>2</sup>		m		m		m <sup>2</sup>		m		m		%		%		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		Ém		m		m		m		m	
		min.	max.	min.	max.			m <sup>2</sup>	m	m	m									min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm		Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B-ta		B-ta*		B-tf		B-tf*		SZt_m	SZt_m*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Étp	Km	
1	Lf-1	O	600				600	12		30		30					50		3,0	6,0							teljes		
2	Lf-2	O	1000				1000	12		30		30					50		3,0	6,0							teljes		
3	Lf-3	I	600				600			30		30					50		3,0	6,0							teljes		
4	Lf-4	SZ	1000				1000	18		30		30					50		3,0	6,0							teljes		
5	Lf-5	O	1000				1000	10		30		30					50		3,0	4,5					7,0		teljes		
6	Lf-6	O	1000				1000	10		30		30					50		3,0	6,0							teljes		
7	Üh-1	SZ	3000				3000			10		10					70		3,0	5,5							részleges		
8	Üü-1	SZ	5000				5000			10		10					70		3,0	5,5							teljes		
9	Üü-2	SZ	5000				5000			10		10					70		3,0	4,5							részleges		
10	Üü-3	SZ	10000				10000			20		10					70		3,0	12,5							részleges		
11	Vt-1	K	1000				1000			35		30					50		3,0	6,5							teljes		
12	Vt-2	SZ	2000				2000			35		30					50		3,0	6,5							teljes		
13	Vt-3	SZ	2000				2000			35		30					50		3,0	7,5							teljes		
14	Gks-1	SZ	5000				5000	30		10		10					40		3,0	6,0					*		teljes		
15	KSp-1	SZ	K				K	K	K	10		10					70			7,5							részleges		
16	K-Mü	SZ	5000				5000	30		10		10					60		3,0	7,5							részleges		
17	K-Bv	SZ	10000				10000	30		20		20					50			12,5							teljes		
18	K-Re-1	SZ	3000				3000	30		25		10					70			6,0							részleges		
19	K-Re-2	SZ	5000				5000			10		10					70			7,5							részleges		
19	K-Tu-1	SZ	5000				5000	30		40		40					40			7,5							részleges		
20	Köu									10		10							5,0	7,5							22§ szerint		
	Köu-k									10		10							5,0	7,5							22§ szerint		
21	Köe									10		10							5,0	7,5							22§ szerint		
22	Közm																												
23	Zkk									3		0					60			3,5							23-26§ szerint		
	Zkp									3		0					75			4,5							23-26§ szerint		
24	Ev									0,2		0								5,5									
25	Ee									0,5		0								5,5									
26	Má-1						20000*			3		3								6,5							23-26§ szerint		
							50000*																						
27	Má-2						10000*	30		3		3								6,5							23-26§ szerint		
28	Mák-1						0			0		0																	
29	Mák-2						0			0		0																	
30	Má-at						20000*			5		5															23-26§ szerint		
31	Mk-1						720*		K	10		10					75			3,0							23-26§ szerint		
32	Mk-2						720*	10	K	10		10					75			4,5							23-26§ szerint		
33	Mk-3						---		K	0		0								0									
34	Vg									2		2																	
35	Kb-T		K					K	K	2		2					70			10*							23-26§ szerint		
36	Kb-Sp2		K					K	K	2		2					90			5,5							23-26§ szerint		
37	Kb-Sp3						10000			2		2					80			4,5							23-26§ szerint		
38	Kb-Sp4						50000			2		2					90			5,5							23-26§ szerint		
39	Kb-Re		K							5		5					50			6,0							23-26§ szerint		
40	Kb-lo		K							2		2								7,5							23-26§ szerint		
41	Kb-B1						5000			2		2					60			7,5							23-26§ szerint		
42	Kb-B2						0			0		0					60			0								23-26§ szerint	

\*=A rendelet 4. fejezetében szabályozott előírások

3/A melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	falusias lakóterület						településközpont vegyes terület			üdüllő-terület				gazdasági terület	különleges terület						Közlekedési terület		
	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üü-1	Üü-2	Üü-3	Gksz-1	KSp-1	K-Mü	K-Bv	K-Re-1	K-Re-2	K-Tu-1	KÖu	KÖu-k	KÖe

1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																							
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	2	2	4	1	2	2	--	6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.2. iroda	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	X	X	X	T	X	X	T	T	X	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	--	--	--	--	--	--	1	--	1	--	1	1	1	1	T	1	T	--	--	--	--	--	--
1.3. üdüllő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2	1	1	1	--	T	T	T	--	--	--	--	--	--
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	X	X	T	X	T	T	T	X	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	X	T	X	X	X	X	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	X	X	X	X	X	X
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T
1.19. diákszállás	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.20. munkásszállás	X	T	X	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	falusias lakóterület						településközpont vegyes terület			üdülőterület				gazdasági terület	különleges terület						Közlekedési terület		
	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üü-1	Üü-2	Üü-3	Gksz-1	KSp-1	K-Mü	K-Bv	K-Re-1	K-Re-2	K-Tu-1	KÖu	KÖu-k	KÖe
1.22. sport	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	T	X	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	M	M	T	T	X	X	T	T	M	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	M	M	T	T	X	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	M	M	T	T	X	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	M	M	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	T	X	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint:																							
1.34.1.büntetés végrehajtási intézet épületei és az azt kiszolgáló építmények, létesítmények	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	falusias lakóterület						településközpont vegyes terület			üdülőterület				gazdasági terület	különleges terület						Közlekedési terület		
	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üü-1	Üü-2	Üü-3	Gksz-1	KSp-1	K-Mü	K-Bv	K-Re-1	K-Re-2	K-Tu-1	KÖu	KÖu-k	KÖe

2. Melléképtmények																							
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X
2.6. hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	X	X	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	X	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X

2.13. Egyéb építmények helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																							
2.13.1.. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	X	X	X
2.13.2.. lakókocsi-11.§ szerint	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
2.13.3.. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	X	T	T	T

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

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

3/B melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	közmű terület		zöldterület		erdőterület		mezőgazdasági terület							vízgazdálkodási terület	különlleges beépítésre nem szánt terület						
	Közm	Zkk	Zkp	Ev	Ec	Má-1	Má-2	Mák-1	Mák-2	Má-at	Mk-1	Mk-2	Mk-3	V	Kb-T	Kb-Sp-2	Kb-Sp-3	Kb-Sp-4	Kb-Re	Kb-lo	Kb-B-1

1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																						
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	---	--	--	--	--	1	1	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.2. iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T



általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	közmű terület		zöldterület		erdőterület		mezőgazdasági terület						víz-gazdálkodás	különleges beépítésre nem szánt terület							
	Közm	Zkk	Zkp	Ev	Ee	Má-1	Má-2	Mák-1	Mák-2	Má-at	Mk-1	Mk-2		Mk-3	V	Kb-T	Kb-Sp-2	Kb-Sp-3	Kb-Sp-4	Kb-Re	Kb-lo

1.22. sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. HESZ fogalom szerint közműellátás céljára szolgáló rendeltetés	X	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.35.erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, rendeltetésű épület	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36.honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épület	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T

## 2. Melléképtípusok

2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	X	X
2.5. kerti építmény	T	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	T	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	közmű terület	zöldterület		erdőterület		mező gazdasági terület							vizgazdálkodási	különleges beépítésre nem szánt terület							
		Közm	Zkk	Zkp	Ev	Ee	Má-1	Má-2	Mák-1	Mák-2	Má-at	Mk-1		Mk-2	Mk-3	V	Kb-T	Kb-Sp-2	Kb-Sp-3	Kb-Sp-4	Kb-Re

### 3. Egyéb építmények helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint

3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi 11.§ szerint	T	F	F	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	F	F	F	F	T	F	F	F
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T
3.4. pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter)	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T
3.5. lőteret kiszolgáló építmények	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
3.6. nyersanyaglelőhely (bánya) építményei és az azt kiegészítő funkciójú építmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X

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

- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)

amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

**A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek**

Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
kijelöléssel érintett ingatlan (ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
<i>../2023. (.....) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat</i>										
1.										
2.										
3.										
<i>a .../20.... (.....) önkormányzati rendelettel módosított ../2023. (.....) önkormányzati rendelet</i>										
4.										
<b>Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*</b>										

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

**Elővásárlási joggal érintett területek jegyzéke**

Az elővásárlási joggal érintett területek

A területen a településrendezési célok megvalósulása érdekében az Önkormányzat az alábbi telkeken érvényesíti elővásárlási jogát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§-ában meghatározott céloknak megfelelően

1. A lakóterületfejlesztés érdekében:

- 0167/2 hrsz
- 0167/15 hrsz
- 0167/27 hrsz
- 0167/31 hrsz
- 0167/33 hrsz
- 0167/34 hrsz
- 0167/35 hrsz
- 0167/38 hrsz
- 0167/39 hrsz
- 0167/40 hrsz
- 0167/45 hrsz
- 265 hrsz

2. A különleges turisztikai, sportterület területek fejlesztése érdekében: a ..... hrsz.

3. Intézményi funkciók fejlesztése céljából:..... hrsz.

Az állattartó építmények védőtávolság igényei:

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-500 állatig (m)	501-től több állat (m)	1-5 állatig (m)	6-10 állatig (m)	11-től több állat (m)
Lakó, oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	15	20	30
Kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Vízvezetéktől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3