

BALASSAGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
22/2022.(XII.23.) önkormányzati **r e n d e l e t e**  
**a Helyi Építési Szabályzatról**

Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. 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.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése alapján a Rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, továbbá a város Önkormányzatának a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 22/2017.(V.27.) (V.27.) rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

**1. §**

- (1) *E rendelet hatálya Balassagyarmat Város közigazgatási területére terjed ki (továbbiakban: terület).*
- (2) *A területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani csak a jelen rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.*
- (3) *A területen*
  - a) *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,*
  - b) *az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,*
  - c) *a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.*
- (4) *E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.*

**2. §**

*A rendelet mellékletei:*

- a) *1. melléklet: Az egyes építési övezetek telkein biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke*
- b) *2. melléklet: Szabályozási terv*
- c) *3. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek*

**2. Értelmező rendelkezések**

**3. §**

*E rendelet alkalmazásában*

1. *Átmenő telek: az az építési telek, amelyet két szemközti telekhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.*
2. *Elsődleges építési hely: a telek beépítésre kijelölt területének az a része, amelyen belül új építés esetén a főépületet el kell helyezni.*

3. Csarnok jellegű épület: csarnok jellegűnek tekintendő minden legalább 3,6 m átlagos belmagasságú, tetőtérrel nem rendelkező, egyszintes, összefüggő légtérű, ipari, raktározási, kereskedelmi vagy sport rendeltetésű, jellemzően tagolatlan homlokzatú építmény, amelyre a merev geometriai formák, a táj adottságaitól független anyaghasználat és jelentős nagyságú kiszolgáló terület iránti igény jellemző.
4. Gyalogos járdafelület: a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.
5. Hézagosan zárt sorú beépítés: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód.
6. Kialakult állapot: a jelen rendelt hatálybalépése előtt a korábbi építési jogok alapján szabályosan megépült, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező építmény.
7. Közforgalmú üzemanyagtöltő állomás: olyan kereskedelmi célú létesítmény, amely a járműveket, munkagépeket folyékony üzemanyaggal látja el és egyéb szolgáltatásokat is nyújthat.
8. Közhasználat céljára átadott terület: telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
9. Másodlagos építési hely: az elsődleges építési helyen túl, a hátsókert irányába terjedő építési hely, ahol jellemzően a főépülethez csatlakozó épületrészek, keresztszárny(ak), kiegészítő épületek állhatnak.
10. Műhely rendeltetés: épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 3. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
11. Sorgarázs: egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.
12. Történelmi városközpont területe: Madách Imre utca – Ipolypart út – Ipolyjáró utca – Mikszáth Kálmán utca – Hunyadi utca – Patvarci út – Kossuth Lajos út – Deák Ferenc utca – Bajcsy-Zsilinszky utca által határolt terület.
13. Üzemi töltőállomás: a gépjárműveket és munkagépeket (továbbiakban együtt: gépek) üzemben tartó által a saját gépeinek ellátására létrehozott töltőállomás/üzemanyag kút, amely kizárólag a saját gépek üzem- és kenőanyag ellátására használatos, és amelyet közúti forgalomtól hozzá nem férhető helyen telepítettek.
14. Visszamaradó telek: szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telek.

## II. Fejezet

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 3. Telekalakítás

##### 4. §

- (1) Szabályozási vonallal nem érintett telkek esetén – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – a telekalakítás kizárólag abban az esetben engedett, amennyiben az érintett telkek beépítési mutatói – ide értve a kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó előírásokat is – a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (2) Szabályozási vonallal érintett meglévő építési telek esetén a szabályozási vonal végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek területének méretei kisebbek az egyébként az építési övezetben megengedett telekméreteknél, valamint ha a telek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja.
- (3) Kialakult telekalakítási paraméterekkel szabályozott telkek esetén
  - a) a telekhatár-rendezés megengedett oly módon, hogy a telekhatár az eredeti telekhatárhoz képest mindkét telek irányába legfeljebb 0,5 méterrel mozdulhat el, de kizárólag abban az esetben, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt előírás teljesül,
  - b) telekegyesítés, telek megosztása nem megengedett.
- (4) Új nyúlványos (nyeles) telek a történelmi városközpont területén nem alakítható ki.

- (5) A közlekedési- vagy közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha
- a közlekedési- vagy közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és
  - a telekalakítást követően az a) pont szerinti telkek kivételével valamennyi egyéb telek megfelel az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és
  - a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.
- (6) A Gksz, valamint a Gip építési övezetekben – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – magánvasút (iparvágány) számára az építési övezetre meghatározott „kialakítható legkisebb telek” területe, legkisebb telekszélesség és mélység előírásaitól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek is kialakítható, amennyiben valamennyi egyéb telek megfelel az adott építési övezetre előírt paramétereknek.
- (7) A szabályozási terven javasolt telekhatár, valamint javasolt megszüntető jel szerint végrehajtandó telekalakítás, telekösszevonás, telekhatár rendezés esetén az építési övezet telekméretre vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.
- (8) Magánút, valamint közhasználat céljára átadott terület számára az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretre vonatkozó paraméterektől eltérő méretű telek is kialakítható, mely esetben kizárólag e rendelet magánutak, közhasználat céljára átadott területek kialakítására vonatkozó, valamint az övezet kiegészítő rendelkezéseiben meghatározottaknak megfelelő paraméterű telek alakítható ki.
- (9) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
- a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott telekalakítási paramétereknek,
  - a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
  - a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
  - a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.

## 5. §

- Amennyiben egy telek kettő, vagy annál több övezeten, építési övezeten fekszik, abban az esetben a telekalakítás nem kötelező, azonban az övezethatár a minden esetben a beépítési határértékek és az építési hely meghatározásánál telekhatárának tekintendő, tehát javasolt telekhatárnak minősül.
- A különböző építési övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- A lakó, üdülő vagy vegyes szerepkörű építési övezetekben a megengedett legkisebb telekszélességnél legfeljebb 1,5-szer szélesebb építési telket lehet kialakítani azzal, hogy a kialakítandó telek mérete nem haladhatja meg az építési övezetre meghatározott legkisebb telekméret kétszeresét.

## 6. §

Beépítésre nem szánt övezetekben a kialakítható legkisebb telekméret egyben a beépíthető legkisebb telekméretet is jelenti.

#### **4. Beültetési kötelezettség**

##### **7. §**

- (1) A szabályozási tervlapon „kötelező védő zöldsáv”, valamint „kötelező fásítás” elemmel jelölt területeken az Önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében
  - a) a környezet- és természetvédelem,
  - b) a környezeti állapot javítása,
  - c) a közérdekű környezetalakítás,
  - d) a zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra fejlesztése,
  - e) a városkép kedvezőbb alakításacéljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő.
- (2) Az Önkormányzat az (1) bekezdés szerinti beültetési kötelezettség elrendelésére vonatkozó rendeletében vagy hatósági döntésében a pontos településrendezési cél megjelölésével
  - a) gyepesítést, fásítást, növénypótlást írhat elő,
  - b) meghatározhatja a telepítendő növényzet fajtáját, a telepítés módját (darabszám, sűrűség stb.),
  - c) meghatározza a beültetés megvalósításának határidejét,
  - d) a kialakított zöldfelület fenntartásának kötelezettségét írhatja elő.

#### *III. Fejezet*

#### **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **5. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások**

##### **8. §**

- (1) A közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső utólagos kialakítása esetén közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető gyalogos járdafelület marad.
- (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső közterületen nem létesíthető.
- (5) Közterületen vendéglátó terasz, pavilon, pavilon jellegű építmény
  - a) 3,5 m-nél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető,
  - b) 3,5 m-nél szélesebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen abban az esetben létesíthető, amennyiben a terasz létesítését követően legalább 2,0 m széles, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető gyalogos járdafelület marad.

#### **6. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás**

##### **9. §**

- (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni az OTÉK vonatkozó előírásai szerint lehet a (2) bekezdésben foglalt figyelembevételével.
- (2) Közterület alá a megengedett mértéken túl kizárólag térszín alatti mélygarázs megközelítését szolgáló lejárát nyúlhat, de kizárólag abban az esetben, amennyiben a szomszédos meglévő beépítés rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

## **7. Magánút, közhasználat céljára átadott területek**

### **10. §**

- (1) A szabályozási terven „kötelező árkád” elemmel jelölt utcaszakasz menti telkek esetén új épület létesítése esetén
  - a) közterülethez csatlakozó árkádot kell kialakítani legalább 3,0 méter szélességben,
  - b) a földszint bruttó magassága legalább 4,0 méter kell, legyen.
- (2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

### **11. §**

- (1) A több főépület elhelyezését lehetővé tevő építési övezetekben az egyes főépületek megközelítése céljából magánút a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével alakítható ki.
- (2) E rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában az (1) bekezdés szerinti magánút kialakítása az alábbiak szerint engedett:
  - a) a magánút kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
  - b) a magánút telkének minimális szélessége:
    - ba) kiszolgáló út esetén egyoldali telekkiszolgálás esetén 12 méter, kétoldali telekkiszolgálás esetén 14 méter,
    - bb) gyalogút esetén 4 méter;
  - c) magánútként 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára is megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

#### *IV. Fejezet*

### **VESZÉLYEZTETETT, VALAMINT KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **12. §**

A 2. mellékleten feltüntetett veszélyeztetett, valamint korlátozással érintett területeken az egyes érintett ingatlanok hasznosítása a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével történhet.

## **8. Vonalas közműlétesítmények biztonsági övezetével összefüggő korlátozások**

### **13. §**

- (1) A meglévő és tervezett közcélú hálózatok és biztonsági övezetei számára közműterületen vagy közterületen kell helyet biztosítani, eltérő esetben azok helyigényét szolgalmi jog vagy közérdekű használati jog bejegyzésével kell fenntartani.
- (2) Az egyes közcélú hálózatok, valamint közműlétesítmények biztonsági övezetén belül építményt elhelyezni kizárólag a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével és az adott közmű üzemeltetőjének (üzemben tartójának) hozzájárulásával szabad.

## **9. Közlekedési létesítményekkel összefüggő korlátozások**

### **14. §**

Az országos közforgalmú vasútvonalak, valamint a magánvasutak (iparvágányok) mentén a vágánytól (vasútállomás tekintetében a szélső vágánytól) számított 50-50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni, amelyen belül építményt elhelyezni csak a szakhatóság hozzájárulásával szabad.

## **10. Tájékvédelmi terület övezetével összefüggő helyi korlátozások**

### **15. §**

Az országos tájképvédelmi terület övezet területével érintett területeken

- a) a beépítésre nem szánt területeken a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai nem változtathatók meg, építmény elhelyezése esetén kizárólag a műszakilag szükséges mértékű tereprendezés engedett;
- b) új hulladékkezelő létesítmény – komposztálótelep és átrakóállomás kivételével – nem létesíthető,
- c) csarnok jellegű épület nem létesíthető,
- d) erőművek közül közcélú energiatermelő erőmű nem, csak helyi ellátási célú háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve,
- e) új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető.

V. Fejezet  
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

**11. A beépítésre vonatkozó általános előírások**

**16. §**

- (1) A „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen – e rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – sem terepszint felett, sem terepszint alatt
  - a) új építmény, építményrész nem helyezhető el,
  - b) meglévő épület bővítése nem megengedett.
- (2) A lakó, üdülő és vegyes szerepkörű építési övezetekben – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – a két közterület között átmenő telek kivételével – telkenként egy főépület létesíthető.
- (3) Két meglévő közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé oly módon, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez kell, hogy igazodjon.

**12. Az építési hely és a beépítés megengedett módja**

**17. §**

- (1) Az építési hely meghatározásakor a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezéseinek hiányában, vagy amennyiben a szabályozási tervlap azt „építési hely” elemmel kifejezetten nem jelöli az OTÉK adott beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírásait kell betartani.
- (2) A szabályozási tervlapon „építési határvonal” elem alkalmazása esetén a határvonallal nem szabályozott oldal- valamint hátsókertek méretét az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.
- (3) A hátsókert mérete 0,0 m-re csökkenthető
  - a) zárt sorú beépítés esetén ott, ahol a kialakult tűzfalhoz – a tűzfalak takarása érdekében – indokolt a csatlakozás, valamint
  - b) abban az esetben, ha a telek 100 %-os beépítettsége megengedett.
- (4) A terepszint alatti építési hely minden esetben megegyezik a terepszint feletti építési hellyel.

**18. §**

- (1) Amennyiben a szabályozási terv „építési vonal” elemmel kifejezetten nem jelöli az építési vonal – a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel – megegyezik az utcaszakaszon meglévő beépítés által kialakult építési vonallal.
- (2) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken – a rendelet eltérő rendelkezései hiányában, valamint amennyiben a szabályozás terv másképpen nem jelöli – az építési vonal azonos a meglévő vagy tervezett közterületi telekhatárral, vagy az utcaszakaszon a meglévő beépítés által kialakult építési vonallal.
- (3) Szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres, valamint hézagosan zárt sorú beépítési móddal szabályozott falusias és kertvárosias lakóterületi építési övezetekben új épület építési vonalának az utcában meglévő beépítés által kialakult építési vonalhoz kell igazodnia.

- (4) Az építési vonaltól terepszint alatt el lehet térni, mely esetben az OTÉK terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésére vonatkozó előírásait és a rendelet terepszint alatti beépítésre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Terepszint felett az építési vonal mentén az épület telek irányába történő hátralejtetése, közterület felé nyitott udvar kialakítása megengedett, oly módon, hogy
- az épület közterület felőli homlokzatsíkjának legalább kétharmadát az építési vonalra kell illeszteni, és
  - az épület hátralejtetése zárt sorú beépítés esetén a telek oldalhatárától mért, egyéb esetben az építési vonal szélétől mért 5,0 méter széles sávban nem megengedett.

#### 19. §

- (1) Zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezetekben – a rendelet eltérő rendelkezése hiányában, vagy amennyiben a szabályozási terv az építési helyet eltérően nem jelöli –
- az építési hely előkerti határvonala megegyezik az építési vonalval,
  - az elsődleges építési hely az építési vonalra állított merőlegesen mérve legfeljebb 18,0 méter mélységű lehet,
  - a másodlagos építési hely az elsődleges építési helytől – a szabályozási terv eltérő rendelkezései hiányában – a hátsó kert határvonaláig terjed, továbbá szélessége legfeljebb a telek szélességének 50 %-a lehet;
  - a másodlagos építési helyen épület, épületrész kizárólag abban az esetben létesíthető, amennyiben azt a szomszédos meglévő, vagy tervezett beépítéshez való csatlakozás indokolja;
  - zárt udvaros beépítés kizárólag a területi védelemmel érintett területen megengedett, amennyiben a szomszédos meglévő beépítéshez való csatlakozás azt indokolja;
  - saroktelek esetén a telek teljes területe építési hely, ahol a beépítést a szomszédos beépítést figyelembe véve, a településkép védelméről szóló helyi rendeletben meghatározottak figyelembevételével kell megvalósítani.
- (2) Amennyiben az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik a zárt sorú, beépítési móddal szabályozott építési övezetekben új épület létesítése esetén az épületek zárt sora épületekkel az alábbi esetekben szakítható meg:
- amennyiben a szabályozási terv azt külön jelöli;
  - foghíj telek beépítése esetén, amennyiben a szomszédos meglévő épület huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó oldalhomlokzata a zárt sorú csatlakozást nem, vagy csak részben teszi lehetővé, az új épület vagy épületrész távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb az oda néző homlokzatmagasság felénél, de legalább 4,0 méternél.

#### 20. §

Szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú, valamint hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető kertvárosias és falusias lakóterületi építési övezetekben az előkerti építési határvonal megegyezik az utcában meglévő beépítés által kialakult építési vonalval, tehát az előkert méretét az utcára jellemző előkert méretek határozzák meg. Amennyiben a jellemző előkert mérete nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége legalább 5,0 m.

#### 21. §

Szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv az építési helyet eltérően nem jelöli, vagy a rendelet eltérően nem rendelkezik –

- az oldalkert legkisebb mérete – az épületek közötti előírt legkisebb távolság figyelembevételével – az épület arra néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter,
- a hátsó kert mérete – az épületek közötti előírt legkisebb távolság figyelembevételével – az épület arra néző átlagos homlokzatmagasságának értéke, de legalább 6,0 méter.

## 22. §

Amennyiben az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik, oldalhatáros beépítési móddal szabályozott területen közbenső telek esetén az épületet 1,0 méterrel (csurgótávolság) el lehet tartani a nem oldalkerti telekhatártól.

## 23. §

- (1) Amennyiben az építési övezetben a szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód vegyesen engedett (O-SZ), úgy az építési hely meghatározása a választott beépítési módnak megfelelően történhet.
- (2) Amennyiben az építési övezetben az oldalhatáron álló és zárt sorú beépítési mód vegyesen engedett (O-Z), úgy az építési hely meghatározása, valamint az épület elhelyezése a választott beépítési módnak, vagy a (3) bekezdés szerinti hézagosan zárt sorú beépítési módnak megfelelően történhet.
- (3) Hézagosan zárt sorú beépítési mód alkalmazása esetén
  - a) az építési hely az alábbiak szerint kerül meghatározásra:
    - aa) az elsődleges építési hely a kialakult építési vonalra (utcai telekhatárra), vagy az előkerti építési hely határvonalra állított merőlegesen mérve 15,0 m mélységű,
    - ab) a másodlagos építési hely az elsődleges építési helytől – a telek hátsókertje irányába – az egyik oldalsó telekhatárra állított merőlegesen mérve az utcai telekhatár szélességének legfeljebb 50%-a lehet és a hátsókert határvonaláig terjed;
  - b) az építési helyen belül az épületet az egyik oldalhatár mentén kell elhelyezni;
  - c) az épület oldalkerti homlokzatán nyílást akkor lehet nyitni, ha legalább 6,0 m-es oldalkert biztosítható;
  - d) az épület legfeljebb 4,5 m-re megközelítheti a másik oldalhatárt, mely esetben az oldalkerti homlokzatot tűzfalként kell kialakítani;
  - e) az oldalkerti homlokzat és a telekhatár közötti hézagon tömör kerítés létesíthető;
  - f) önálló kiegészítő épületet, valamint melléképítményt kizárólag az oldalhatáros telekhatár mentén, a másodlagos építési helyen lehet elhelyezni;
  - g) a 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a hozzáépítést lehetővé teszi, mely esetben a rendelet zárt sorú beépítési móddal szabályozott telkekre vonatkozó előírások alkalmazandók.

## 24. §

Ikres beépítési mód esetén – a szabályozási terv, vagy a rendelet eltérő, valamint kiegészítő rendelkezései hiányában –

- a) az építési helyek közös határa
  - aa) saroktelek esetén az utcai telekhatárral ellentétes oldalon;
  - ab) közbenső telek esetén a telektömbben kialakult telekhatáron kell, hogy legyen;
- b) a hátsókerti építési hely határvonala – a c) pontban foglaltak figyelembevételével – legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek – csatlakozó telekhatáron mért – hátsókerti építési vonalától;
- c) beépítetlen szomszédos ingatlan esetén a hátsókerti építési határvonal meghatározásánál az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásai érvényesek.

## 25. §

- (1) Szabadonálló, oldalhatáron álló, zárt sorú, valamint hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető kertvárosias és falusias lakóterületi építési övezetekben ikres beépítés is alkalmazható, ha a már meglévő telek homlokvonala legalább 12 m, és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret felénél, továbbá a szomszédos beépítéshez való csatlakozás azt lehetővé teszi.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető kertvárosias és falusias lakóterületi építési övezetekben a 12 méternél kisebb homlokvonallú meglévő telkek esetén, amennyiben a szomszédos beépítéshez való csatlakozás azt lehetővé teszi hézagosan zárt sorú beépítési mód is alkalmazható.



## **26. §**

*A telepszerű lakterületek esetén – a szabályozási terv, vagy a rendelet eltérő, valamint kiegészítő rendelkezései hiányában – az építési hely minden esetben megegyezik az e rendelet hatálybalépése előtt már meglévő beépítés által elfoglalt területtel.*

## **27. §**

*Amennyiben az építési hely által kijelölt terület a megengedett beépítés mértékénél kisebb, ott minden esetben az építési hely által kijelölt terület határozza meg a telek tényleges megengedett beépítési mértékét.*

### **13. A beépítési magasság meghatározása**

#### **28. §**

*A szabályozási terven az építési övezetre, övezetre meghatározott „legnagyobb beépítési magasság” paraméter a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában*

- a) zárt sorú beépítési móddal szabályozott területeken, valamint hézagosan zárt sorú beépítési mód alkalmazása esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasságot,*
- b) egyéb területeken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot jelöli.*

### **14. Bővítés szabályai**

#### **29. §**

- (1) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét, valamint térfogatát növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek és előírások keretei között lehetséges az e paragrafusban foglalt eltérő és kiegészítő rendelkezések figyelembevételével.*
- (2) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) meglévő épület beépítettségét növelő bővítése nem megengedett, szintterülete nem növelhető.*
- (3) Az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladó meglévő és megmaradó beépítés esetén a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető és átalakítható, de az ingatlan beépítettsége nem növelhető, bővítése kizárólag emeleti szinten, az építési övezetre vonatkozó egyéb paraméterek mértékéig megengedett.*
- (4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett, amennyiben az építési övezetre vonatkozó határértékek és egyéb előírások azt lehetővé teszik.*
- (5) Meglévő magastetős épület tetőszerkezetének térfogat-változást eredményező átalakítása vagy magastetős létesítése és beépítése esetén a homlokzatmagasság kizárólag műszaki szükségességből vagy a szomszédos beépítéshez való kedvezőbb csatlakozás érdekében legfeljebb 1,0 m-el növelhető.*

### **15. Terepszint alatti beépítési szabályai**

#### **30. §**

*Terepszint alatti beépítési esetén az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túl – kizárólag az épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépjárműtároló, a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el.*

## **16. Kialakult építési paraméterekkel szabályozott telkek egyedi előírásai**

### **31. §**

- (1) Az az övezeti paramétereknél alkalmazott „K” betűjel a kialakult állapotot jelenti, ahol a (2) bekezdésben foglaltak mellett a meglévő épületek
  - a. állagmegóvása,
  - b. átalakítása,
  - c. felújítása,
  - d. korszerűsítése megengedett.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt építési tevékenységeken túl meglévő épület bontása kizárólag abban az esetben megengedett, amennyiben az épület nem áll egyedi védelem alatt.
- (3) A szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, vagy javasolt telekalakítás végrehajtható, mely esetben a kialakult paramétereket az új telekviszonyokra kell értelmezni.

### **32. §**

- (1) Amennyiben a kialakítható legkisebb telekméret „K” kialakult betűjellel szabályozott – az építési övezet eltérő vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – telekalakítás kizárólag a szabályozási terven javasolt telekhatár, valamint javasolt megszüntetőjel elemmel jelölt esetekben, és azoknak megfelelően engedett.
- (2) Amennyiben a megengedett legnagyobb beépítettség „K” kialakult betűjellel szabályozott ott – amennyiben az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik – a beépítettség kizárólag az épületek utólagos külső hőszigetelése esetén növekedhet, mely esetben a hőszigetelés megvalósítását követően a kialakult beépítési mértéknek a hőszigetelést követő érték tekintendő.
- (3) Amennyiben a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke „K” kialakult betűjellel szabályozott – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában –
  - a) a beépítési magasság – a b) pont szerinti kivétellel – nem növekedhet;
  - b) meglévő magastetős épület tetőszerkezetének átalakítása, vagy meglévő lapostetős épületen magastető létesítése esetén
    - ba) zárt sorú beépítésű épület esetén a kialakult utcai homlokzatmagasság,
    - bb) szabadonálló beépítésű épület esetén a kialakult homlokzatmagasságokkizárólag műszaki szükségességből és építészeti szempontból indokolt mértékben, de legfeljebb 1,0 m-rel növelhető, mely esetben a bővítést követően kialakuló beépítési magasság tekintendő kialakult értéknek,
- (4) új épület létesítése, meglévő épület bővítése esetén zárt sorú beépítési móddal szabályozott telken az új épület, épületrész párkánymagassága nem lehet magasabb a szomszédos meglévő csatlakozó főépület párkánymagasságánál, vagy még beépítetlen szomszédos építési telek esetén az utcában kialakult párkánymagasságok átlagánál;
- (5) az a)-c) pontoktól eltérni kizárólag a településkép védelméről szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint, a településképi követelmények érvényre juttatása érdekében lehet.

## **17. Lakások, vendégszobák kialakítására vonatkozó előírások**

### **33. §**

- (1) Pincszinten új lakó rendeltetés nem helyezhető el, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem lehet.
- (2) Lakás célú önálló rendeltetési egység alapterületének a nettó 30 m<sup>2</sup>-t meg kell haladnia.
- (3) Lakóterületi építési övezetekben új szállásjellegű épület létesítése, vagy meglévő lakóépület szálláshely célú rendeltetésmódosítása esetén minden egyes vendégszoba alapterületének a nettó 15 m<sup>2</sup>-t meg kell haladnia.

**18. Állattartó építmények, létesítmények elhelyezésének szabályai**  
**34. §**

- (1) *Haszonállat-tartó épület, építmény kizárólag a rendeletben megengedett építési övezetekben, övezetekben helyezhető el.*
- (2) *Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:*
  - a) *nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület, pihenés célját szolgáló épület legközelebb levő nyílászárójától 20 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 30 m-re, vízvezeték-től, kerti csaptól 10 m-re,*
  - b) *kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece*
    - ba) *100 állatig lakóépület, pihenés célját szolgáló épület legközelebb levő nyílászárójától 10 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 15 m-re, vízvezeték-től, kerti csaptól 5 m-re,*
    - bb) *100 állat felett lakóépület, pihenés célját szolgáló épület legközelebb levő nyílászárójától 20 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 30 m-re, vízvezeték-től, kerti csaptól 10 m-re,*
  - c) *trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 20 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 30 m-re, vízvezeték-től, kerti csaptól 10 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.*
- (3) *Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.*
- (4) *Közterületen kutyafuttató egészségügyi, oktatási és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.*
- (5) *Nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény, továbbá élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 méteres távolságon belül haszonállat-tartás céljára szolgáló építmény létesítése nem megengedett.*

**19. Üzemanyag-töltő állomás, elektromos gépjármű töltőállomás létesítésének szabályai**  
**35. §**

- (1) *A területen új közforgalmú üzemanyag-töltő állomás létesítése nem megengedett.*
- (2) *Üzemi töltőállomás létesítése abban az esetben engedett, amennyiben arról a rendelet az adott építési övezet tekintetében külön rendelkezik.*
- (3) *Elektromos gépjármű töltőállomás a műszakilag minimálisan szükséges mérettel közterületi parkoló területén elhelyezhető.*

**20. Melléképítmények**  
**36. §**

- (1) *A területen az építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában melléképítmények közül:*
  - a) *közmű-becsatlakozási műtárgy,*
  - b) *közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,*
  - c) *hulladéktartály-tároló,*
  - d) *kerti építmény,*
  - e) *zászlótartó oszlop**helyezhető el.*
- (2) *E rendelet alkalmazásában a gépjármű tárolás céljára szolgáló építmény melléképítménynek minősül.*

VI. Fejezet  
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

**21. A közművesítésre és elektronikus hírközlésre vonatkozó általános előírások**  
**37. §**

- (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 közhálózathoz 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 elvezetéséről,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell;
  - b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - 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) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
  - b) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg
  - c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával vagy zárt csapadékcsontra építésével kell megoldani.

**22. Közművesítés mértékének előírása**  
**38. §**

- (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, amennyiben:
  - a) a beépítésre szánt területen –a meglévő már beépített csatornázatlan terület kivételével- biztosított a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közüzemű szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia valamint megújuló energiahordozóval,
  - b) a rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- (2) a beépítésre szánt meglévő már beépített csatornázatlan területen is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ettől eltérni csak azoknál telkenél lehet, ahol a keletkező szennyvízmennyiség a havi egyszeri szennyvízszippantásnál (átlagosan nem haladja meg a keletkező szennyvíz a napi 200 l/nap-t) többet nem igényel és biztosított:
  - a) a közcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy

- megújuló energiahordozóval valamint a szennyvíz víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe történő összegyűjtése és a kijelölt ürítő helyre szállíttatása,
- b) a rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- (3) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
- a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- b) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
- c) a rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- (4) a beépítésre nem szánt c) pont alá nem tartozó területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
- a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
- b) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
- c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- (5) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

### **23. Vízellátásra és szennyvízelvezetésre vonatkozó előírások**

#### **39. §**

Új közüzemű vízhálózat kizárólag a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

#### **40. §**

- (1) A vízbázis, a kutak, a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvizet – a tisztítatlan és a tisztított szennyvizet egyaránt – közvetlen talajba szikkasztani a terület teljes területén tilos.
- (2) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építendő.
- (3) A beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi, vagy belvízzel veszélyeztetett területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbi esetekben és szabályok szerint engedett:
- a) amennyiben a szennyvíz közcsatorna-hálózat legfeljebb 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül;
- b) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi szállítóképességét és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna-hálózat, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni;
- c) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállítóképességét (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, de kizárólag az alábbi előírások együttes fennállása esetén:
- ca) amennyiben a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
- cb) amennyiben az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken;
- d) a c) pont szerinti tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;
- e) amennyiben a c) pont szerinti tisztítóberendezés létesítéséhez bármely illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az közcsatorna csatlakozás elérési távolságától függetlenül.

- (4) A (3) bekezdés hatálya alá nem tartozó beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbi esetekben és szabályok szerint engedett:
- a) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni;
  - b) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m<sup>3</sup>-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, de kizárólag az alábbi előírások együttes fennállása esetén:
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
    - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken;
  - c) a b) pont szerinti tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;
  - d) amennyiben a b) pont szerinti tisztítóberendezés létesítéséhez bármely illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az közcsatorna csatlakozás elérési távolságától függetlenül.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

#### 41. §

- (1) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 500 m, a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
- a) amennyiben hatásvizsgálat rendelkezésre áll, az abban meghatározott védőtávolság;
  - b) amennyiben az a) pont szerinti hatásvizsgálat nem áll rendelkezésre
    - ba) védelem nélküli műtárgy esetén 150 m;
    - bb) bűzzárral ellátott műtárgy esetén 20 m.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti védőtávolságon, hatásterületen belül új építési szándék, meglévő rendeltetés módosítása esetén a védőtávolságon belül az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) hatásvizsgálat rendelkezésre állása esetén a hatásvizsgálatban megengedett;
  - b) hatásvizsgálattal nem rendelkező telek esetén újonnan kizárólag védelmi rendeltetésű erdő telepíthető.

### 24. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

#### 42. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak ágazati engedéllyel változtatható meg még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni, a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) 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<sup>2</sup> burkolt felület után minimum 1 m<sup>3</sup> 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 vízvezető-rendszerbe vezetni.

- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy
  - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## **25. Árvízvédelem**

### **43. §**

- (1) Hullámtérben, a nagyvízi meder levezető sávjaiban csak az arra vonatkozó jogszabályokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.
- (2) Hullámtérben, a nagyvízi meder levezető sávjaiban a korábbi településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmet egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet.
- (3) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:
  - a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott,
  - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt,
  - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
- (4) Új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell.
- (5) Töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (6) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.

## **26. Villamosenergia ellátás**

### **44. §**

- (1) Beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a településkép védelmi rendeletben előírtak szerint végezhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.

- (5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## **27. Földgázellátás**

### **45. §**

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

## **28. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

### **46. §**

- (1) *Beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a településkép védelmi rendeletben előírtak szerint végezhető.*
- (2) *Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel lehetőleg közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.*

### **47. §**

*Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezése az e paragrafusban, valamint a településképi rendeletben foglaltaknak figyelembevételével lehet.*

## **VII. Fejezet**

### **A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI**

### **48. §**

- (1) *A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel az OTÉK-ban meghatározottak szerinti mértékben a 41. §-ban meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.*
- (2) *Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén nem lakás rendeltetési egység kialakítása esetén a történelmi városközpont területén, továbbá a településközpont vegyes, a kisvárosias lakóterületi, valamint a már kialakult teletszerű többszintes beépítésű lakóterületeken (lakótelepek) a gépjármű elhelyezési igény biztosításánál az (1) bekezdés szerint számított személygépkocsi számának legalább az 50%-át kell teljesíteni.*
- (3) *A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.*
- (4) *A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.*
- (5) *Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt övezeteken elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.*

### **49. §**

- (1) *A parkolóhely-létesítési kötelezettség – a (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.*
- (2) *A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en belül, egyéb esetben 500 m-en belüli parkoló építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedmény igénybevételére – az e rendeletben meghatározottak szerint – van mód.*



- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának lehetőségeit a a járművek elhelyezésének szabályairól szóló helyi rendelet szabályozza.
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől a járművek elhelyezésének szabályairól szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, amennyiben:
- a) meglévő épület átalakításánál, bővítésénél, ha a teleknek önálló, személygépjármű behajtására alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az átalakítással, bővítéssel összefüggésben a telekre való be- és kihajtás műszaki szempontból nem alakítható ki, vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
  - b) a telken értékvédelem bármely fajtája alá vont épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését.

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### **29. Az építési övezeti előírások alkalmazása** **50. §**

Az építési övezetek beépítési határértékeit az 1–2. mellékletek tartalmazzák.

### **30. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások** **51. §**

- (1) Az építési övezetek telkein biztosítandó legkisebb zöldfelület mértékének határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése, meglévő épület beépítettséget növelő bővítése esetén az építési helyen kívül található fákat meg kell tartani.
- (3) A telek zöldfelülettel borított területét egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzettel kell kialakítani, ahol minden 100 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, a növényzetet károsító célra nem használható.
- (5) A 2. mellékletben „kötelező fásítás” elemmel jelölt területsávban legalább 6 méterenként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék telepítendőek.
- (6) A 2. mellékletben „kötelező védő zöldsáv” elemmel jelölt területsávban legalább 20 méter szélességben zöldterületet kell kialakítani oly módon, hogy minden 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék telepítendőek.

### **31. Telepszerű lakóterületekre vonatkozó speciális előírások** **52. §**

A szabályozási terven „telepszerű lakóterület” elemmel jelölt területeken elhelyezkedő lakóépületek kialakult építési övezeteiben

- a) a meglévő rendeltetések száma nem növelhető, a meglévő lakások statikai szakvélemény alapján összevonhatók;
- b) az épületek utólagos hőszigetelése megengedett;
- c) a járművek elhelyezését és tárolását az építési övezeteket körülvevő beépítésre nem szánt Kb-LtKt jelű lakótelepi közterület övezet területén az övezeti előírásokat figyelembe véve lehet megvalósítani;
- d) az épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, elkeríteni – az intézmények kertjeinek kivételével – nem lehet.

### **32. Tartalék területekre vonatkozó előírások**

#### **53. §**

A tartalék területeken

- a) *mező- és kertgazdálkodás folytatható,*
- b) *kizárólag a mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági épületek, építmények helyezhetők el a kialakítandó úthálózat és egyéb közterületek helyigényének figyelembevételével legfeljebb 3%-os beépítettségig.*

#### VIII. Fejezet **LAKÓTERÜLETEK**

#### **54. §**

- (1) *Lakóterületi építési övezetekben nem helyezhető el parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára.*
- (2) *A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület - az elhelyezhető rendeltetéseken túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.*

### **33. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

#### **55. §**

- (1) *Az Lk jelű kisvárosias lakóterület építési övezetek telkein a megengedett rendeltetéseken 1500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.*
- (2) *Az Lk jelű építési övezetek telkein minden 200 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb 1 lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.*
- (3) *A történelmi városközpont területén a (2) bekezdésben foglaltak teljesülése mellett is telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.*
- (4) *Az Lk jelű építési övezetek építési telkeinek beépítési paramétereit az 1. melléklet táblázatának 2. sora és a 2. melléklet tartalmazza.*

### **34. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

#### **56. §**

- (1) *Az Lke jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetek területén – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – telkenként legfeljebb négy lakó vagy a (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetési egység létesíthető.*
- (2) *Az Lke jelű építési övezetek területén a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló*
  - a) *kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,*
  - b) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
  - c) *kulturális,*
  - d) *a megengedett rendeltetésszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű,*
  - e) *sport,*
  - f) *rendeltetés létesíthető.*
- (3) *Az Lke jelű építési övezetekben új telekalakítás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége*
  - a) *szabadonálló beépítési mód esetén 18,0 m*
  - b) *oldalhatáronálló beépítési mód esetén 16,0 m*
  - c) *ikres beépítési mód esetén 13,0 m*
  - d) *zárt sorú beépítési mód esetén 12,0 m*
  - e) *hézagosan zárt sorú beépítési mód alkalmazása esetén 15,0 m.*
- (4) *Az Lke jelű építési övezetek építési telkeinek beépítési paramétereit az 1. melléklet táblázatának 3. sora és a 2. melléklet tartalmazza.*

### **35. Falusias lakóterület (Lf)**

#### **57. §**

- (1) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén – a rendelet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – minden 450 m<sup>2</sup> telekterület után egy, de legfeljebb két lakó vagy az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül megengedett egyéb rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Az Lf jelű építési övezetekben új telekalakítás esetén a kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m.
- (3) Az övezet építési telkeinek beépítési határértékeit az 1. melléklet táblázatának 4. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### IX. Fejezet VEGYES TERÜLETEK

#### **58. §**

- (1) Vegyes szerepkörű építési övezetekben nem helyezhető el parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Vegyes szerepkörű építési övezetek telkein lakásonként legalább 25 m<sup>2</sup> udvarterületet kell biztosítani.

### **36. Településközpont vegyes terület (Vt)**

#### **59. §**

- (1) A Vt-V jelű építési övezetek területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
  - a) lakó,
  - b) igazgatási, iroda,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) sport.
- (2) A Vt-V jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 5. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **60. §**

A Vt jelű építési övezetbe sorolt 373/3 hrsz. ingatlanon

- a) a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 20%,
- b) termelő kertészeti tevékenységgel összefüggő építmény is elhelyezhető.

### **37. Intézményi terület (Vi)**

#### **61. §**

- (1) A Vi jelű intézményi terület építési övezetek telkein önálló lakóépület is elhelyezhető.
- (2) A Vi jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 6. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### X. Fejezet GAZDASÁGI TERÜLETEK

### **38. Gazdasági területek általános előírásai**

#### **62. §**

- (1) A gazdasági szerepkörű építési övezetekben a telephelyek biztonságos megközelítését biztosító portaépület, hidmérleg az építési helyen kívül, az előkertben is létesíthető.

- (2) A gazdasági szerepkörű építési övezetekben önálló parkolóház, üzemi töltőállomás állomás, autósosó létesíthető.
- (3) A gazdasági szerepkörű építési övezetekben az előírt környezeti feltételek betartásával nevelési- oktatási tevékenység is végezhető.
- (4) A gazdasági szerepkörű övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A gazdasági szerepkörű területeken a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten kizárólag fásított parkolóként kialakítva, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.

### **39. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

#### **63. §**

- (1) A Gksz jelű építési övezetekben – a rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában – az alábbi fő rendeltetések és építmények helyezhetőek el:
  - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
  - b) kereskedelem, ellátás, szolgáltatás,
  - c) a kutatás, fejlesztés,
  - d) intézményi,
  - e) irodai,
  - f) szociális.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- (3) A Gksz jelű építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (4) A Gksz jelű építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos és környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.
- (5) A Gksz jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 7. sora és 2. melléklet tartalmazza.

### **40. Ipari gazdasági területek (Gip)**

#### **64. §**

- (1) A Gip jelű építési övezet elsősorban az egyéb ipari gazdasági területek építési övezete, amely a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az alábbi fő rendeltetések és építmények elhelyezésére szolgál:
  - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
  - b) a kutatás, fejlesztés, valamint az ipari tevékenység folytatásához szükséges technológiai építmény,
  - c) segédüzemi építmény,
  - d) adminisztrációs építmény,

- e) iroda,
  - f) szociális építmény,
  - g) hitéleti rendeltetés,
  - h) kereskedelmi épület, raktár,
  - i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb egy szolgálati lakás.
- (2) A Gip jelű építési övezetekben környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági tevékenység az 56. §-ban meghatározott ingatlanok esetén végezhető, mely esetben az övezetben az (1) bekezdésben felsoroltakon túl az alábbi építmények is elhelyezhetők:
- a) egyéb ipari építmény,
  - b) energiaszolgáltatási építmény,
  - c) településgazdálkodási építmény.
- (3) A (2) bekezdés szerinti tevékenység esetén
- a) az építési övezetben lakás nem helyezhető el,
  - b) a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 40%.
- (4) A Gip jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 8. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

## 65. §

- (1) A Gip jelű építési övezetbe sorolt 3136 hrsz., 3154/2 hrsz., 064/8 hrsz. ingatlanokon a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység is folytatható.
- (2) Méh telep kizárólag a 064/8 hrsz. ingatlanon létesíthető és üzemeltethető, a területen egyéb ingatlan ilyen célú felhasználása nem megengedett.
- (3) A Gip jelű építési övezetben, amennyiben a szabályozási terv az övezet területén „Szabályozási terv készítendő” feliratot alkalmaz, úgy az építési övezetben a telkek végleges felhasználásáig
- a) a b) pontban rögzített kivétellel a telekalakítás nem megengedett,
  - b) villamos energiát termelő naperőmű (napelempark) létesíthető, mely esetben a létesítményhez műszakilag szükséges méretű telek kialakítható, továbbá a telekre a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó paraméter figyelmen kívül hagyható,
  - c) a b) pont szerinti esetet kivéve a meglévő telkeken mező- és kertgazdálkodás folytatható, és kizárólag a mezőgazdasági termeléssel összefüggő gazdasági épületek, építmények helyezhetők el a kialakítandó úthálózat és egyéb közterületek helyigényének figyelembevételével legfeljebb a megengedett beépítettség mértékéig.

## XI. Fejezet ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 41. Üdülőterületek általános előírásai

## 66. §

- (1) Az üdülőterületek építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (2) Az üdülőterületek építési övezeteiben helyiséget tartalmazó és ivóvíz bekötéssel rendelkező építményt létesíteni részleges közművesítettséggel akkor megengedett, amennyiben átmenetileg
- a) a szennyvizet befogadó közhálózat kiépítéséig az időszakos tárolást biztosító egyedi zárt szennyvíztárolóban történik a szennyvíz elhelyezése, valamint
  - b) szilárd útburkolat hiányában a közterületi csapadékvíz-elvezetés rendezetlen, és a csapadékvizeket a befogadóig kell vezetni, vagy a telken belül elsikkasztani, tárolni.
- (3) Sem az építési övezet telkein, sem pedig a határoló közterületeken nem alakítható ki önálló parkolási létesítmény 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.

- (4) A kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő, meglévő telken legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépület és egy kiegészítő épület helyezhető el.

**42. Üdülőházas terület (Üü)**  
**67. §**

- (1) Az Üü jelű építési övezet területén a kialakítható telek legkisebb szélessége 16,0 m lehet.
- (2) Az Üü jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 9. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

**43. Hétfélgépi terület (Üh)**  
**68. §**

- (1) Az Üh jelű hétfélgépi ház üdülőterületen telkenként legfeljebb egy üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.
- (2) Az Üh jelű építési övezetekben – a megengedett rendeltetéseken túl – elhelyezhető kizárólag az üdülőterületen tartózkodókat kiszolgáló, legfeljebb 250 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű
- a) hitéleti,
  - b) egészségügyi,
  - c) szociális,
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés, valamint
  - e) az üdülőterület közbiztonságát szolgáló építmény.
- (3) Az Üh jelű építési övezet területén a kialakítható telek legkisebb szélessége 10,0 m lehet.
- (4) Az Üh jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 10. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

XII. Fejezet  
**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**44. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)**  
**69. §**

- (1) A K-Közl jelű építési övezetek területén elsősorban nagyobb helyigénnyel és létesítményfeltételekkel rendelkező közlekedéshez kapcsolódó építmények, létesítmények, műtárgyak helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az – (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken és építményeken túl – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:
- a) a közösségi közlekedést és közösségi parkolást (P+R, B+R) szolgáló rendeltetés,
  - b) önálló parkolási létesítmény,
  - c) üzemi töltőállomás,
  - d) kereskedelem, szolgáltatás,
  - e) a fő rendeltetést kiszolgáló iroda,
  - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
  - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás.
- (3) A K-Közl jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 11. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

**45. Sorgarázs területe (K-G)**  
**70. §**

- (1) A K-G jelű építési övezet a lakossági gépjármű tárolás célját szolgáló, jellemzően kialakult beépítettségű telkek építési övezete, ahol

- a) a meglévő beépítettség és a parkolási, valamint lakossági tárolási rendeltetés megmarthatók, azonban az építési övezet telkeinek és a meglévő építményeknek a más célú felhasználása, rendeltetésváltás nem megengedett,
  - b) új garázs egység létesítése esetén az egyes garázs egységek méreteivel igazodni kell a szomszédos, már meglévő garázsokhoz oly módon, hogy az egy sorban legalább 4 szomszédos garázs egységenként az eresz és gerinc vonalának egybe kell esnie,
  - c) új garázs beépítési magassága – a b) pontban foglaltak figyelembevételével – nem lehet magasabb 3,5 m-nél,
  - d) vezetékes vízellátás létesítése esetén a kiépített szennyvízelvezetésről is gondoskodni kell.
- (2) A K-G jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 12. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **46. Repülőter (K-rep)**

##### **71. §**

- (1) A K-rep jelű építési övezet területe kizárólag a repüléssel kapcsolatos közlekedési területek, személy- és teherforgalmat bonyolító, valamint a sportcélú repülőterek, területek és létesítmények céljára szolgál.
- (2) A területen a repülés üzemi építményei mellett a tevékenységhez tartozó
- a) kiszolgáló létesítmények,
  - b) vendéglátási építmények,
  - c) raktározási építmények,
  - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
  - e) szolgálati irodák,
  - f) üzemi töltőállomás
- helyezhetők el.
- (3) A K-rep jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 13. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **47. Vízműterület (K-vi)**

##### **72. §**

- (1) Az építési övezet területén az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő, a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és rendeltetések helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.
- (2) Meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény nem bővíthető.
- (3) A K-vi jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **48. Szennyvíztisztító területe (K-sz)**

##### **73. §**

- (1) A K-sz jelű építési övezet kizárólag a szennyvízkezeléshez és hasznosításához (bioenergia-termelés) szükséges technológiai építmények, üzemi építmények és a fő rendeltetést kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-sz jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza

#### **49. Hulladékudvar (K-hu)**

##### **74. §**

- (1) K-hu jelű építési övezetekben kizárólag hulladékudvar létesíthető.

- (2) A K-hu jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **50. Gázellátás célját szolgáló terület (K-gáz)**

##### **75. §**

- (1) A K-gáz jelű építési övezetek területén kizárólag a gázellátás sajátos építményfajtái, valamint a működésükhöz szükséges melléképítmények, kiegészítő épületek, műtárgyak létesíthetők.
- (2) A K-gáz jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **51. Rekreációs terület (K-rek)**

##### **76. §**

- (1) A **K-rek** jelű építési övezet elsősorban a pihenést, a szabadidő eltöltését, rekreációs tevékenységeket szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, ahol az alábbi fő rendeltetések és a hozzájuk kapcsolódó létesítmények valamint kiszolgáló építmények helyezhetők el önállóan:
- uszoda, strand, fürdő,
  - sport,
  - egészségügyi,
  - szociális,
  - szállás jellegű,
  - a rekreációs tevékenység működéséhez szükséges iroda.
- (2) Az építési övezetekben az (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetéseket szolgáló önálló technológiai, valamint segédüzemi építmény létesítése megengedett.
- (3) Az építési övezetekben az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető legfeljebb a rekreációs létesítmények vendégforgalmi kapacitására tervezett kapacitású:
- vendéglátó épület,
  - szolgáltató épület,
  - szállás jellegű épület,
  - parkolási létesítmény,
  - kiskereskedelmi épület.
- (4) A K-rek jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

#### **52. Egészségügyi terület (K-eü)**

##### **77. §**

- (1) A K-eü építési övezet elsősorban egészségügyi létesítmények és a működésükhöz szükséges technológiai és segédüzemi építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl a maximálisan beépíthető telekterület legfeljebb 30%-án az alábbi rendeltetések és építmények önállóan is elhelyezhetők:
- orvos- és nővérszálló,
  - egészségügyi eszközöket, berendezéseket gyártó, javító, nem zavaró hatású gazdasági rendeltetés,
  - iroda,
  - szociális, művelődési, hitéleti,
  - oktatási,
  - sport,
  - legfeljebb bruttó 1000 m<sup>2</sup> árusítóterű kiskereskedelem,
  - parkolási létesítmény.
- (3) A nem közvetlenül egészségügyi célú épületek összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a területen megépült összes hasznos alapterület 20%-át.



- (4) Az építési övezet telkein a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő építmény is elhelyezhető.
- (5) A K-eü jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

### **53. Nagy kiterjedésű sportterület (K-sp)**

#### **78. §**

- (1) A K-sp építési övezet elsősorban sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál, ahol az alábbi fő rendeltetések és a hozzájuk kapcsolódó létesítmények valamint kiszolgáló építmények helyezhetők el önállóan:
- a) sport,
  - b) öltöző épület,
  - c) segédüzemi épület,
  - d) iroda, adminisztrációs épület.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt létesítmények valamelyikének megléte, vagy egyidejű építése esetén önállóan is létesíthető
- a) szállás jellegű épület,
  - b) szociális épület,
  - c) oktatási épület,
  - d) egészségügyi épület,
  - e) kiskereskedelmi épület,
  - f) parkolási létesítmény.
- (3) Az (1) bekezdésben foglalt létesítmények valamelyikének megléte, vagy egyidejű építése esetén, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, továbbá a településkép védelméről szóló helyi rendelet azt lehetővé teszi az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó épületmagasságú sportolási és szabadidős szórakoztató berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék, stb.) is elhelyezhetők.
- (4) A K-sp jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

### **54. Büntetésvégrehajtási intézmény (K-b)**

#### **79. §**

- (1) A K-b jelű építési övezet büntetésvégrehajtási intézmény (börtön) és az ahhoz kapcsolódó ellátást szolgáló építmények és rendeltetések elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az (1) bekezdés szerinti fő rendeltetést kiszolgáló, a fő tevékenység működéséhez szükséges alábbi rendeltetések létesíthetők:
- a) iroda,
  - b) egészségügyi, szociális,
  - c) hitéleti,
  - d) sport,
  - e) kereskedelmi, szolgáltató.
- (3) A K-b jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 1. melléklet táblázatának 14. sora és a 2. melléklet tartalmazza.

## **HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

#### **80. §**

- (1) Az általános használat (területfelhasználás) szerint meghatározott övezetek szabályozási jellemzőit az adott övezet előírásai tartalmazzák, azok hiányában a magasabb rendű jogszabályok előírásai alkalmazandók.

- (2) A rendelet eltérő vagy kiegészítő rendelkezése hiányában a beépítésre nem szánt övezetekben
- a megengedett terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 10% lehet,
  - a terepszint alatti beépítés nem esik méretkorlátozás alá.

XIII. Fejezet  
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

**55. Közúti közlekedési terület (KÖu)**

**81. §**

A KÖu jelű közterületi övezet a közutak területe, amely elsősorban az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

**56. Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)**

**82. §**

- A KÖk jelű övezet kizárólag az országos és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasutak vonalainak, megállóinak és állomásainak, valamint magánvasutak övezete, ahol a vasúti közlekedéshez szükséges műtárgyak, technológiai építmények, üzemi épületek, csapadékvíz elvezető rendszer, továbbá közúti közlekedési pályák, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, felüljáró, aluljáró, közmű és hírközlési építmények és zöldfelületi elemek, továbbá a (2) és (3) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- Az övezet területén a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezhető.
- A fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgálati lakás kialakítható.
- Az övezetre meghatározott építménymagasság technológiai építmény elhelyezése esetén a technológiai okokból szükséges mértékben meghaladható.

XIV. Fejezet  
ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI (Zkp)

**83. §**

- A Zkp jelű övezetbe a rekreációs zöldterületek tartoznak, amelyek rendeltetésük és méretük szerint közkert, vagy közpark funkciót tölthetnek be.
- Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.
- Az övezetek területén a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével játszókert, pihenőkert, valamint 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb zöldterületen sportkert létesíthető.
- Az övezetek területén
  - a zöldterület fenntartásához, működtetéséhez szükséges építmény,
  - közműlétesítmény,
  - hírlapárusító kioszk,
  - virágárusító kioszk,
  - nyilvános illemhely,
  - legfeljebb bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterületű vendéglátó építmény,
  - a pihenést, testedzést, ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - kutyafuttató,
  - kerti építmény,
  - kertberendezési tárgy, köztárgy, köztéri művészeti alkotás, valamint
  - utcabútorhelyezhető el.
- Az övezetek területén
  - a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 3%,

- b) a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter,
  - c) a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke
    - ca) közpark esetén 80%
    - cb) közkert esetén 60% lehet.
- (6) A Zkp jelű övezetekben kizárólag a közműlétesítmények, valamint térszín alatti parkolási létesítmények számára alakítható önálló telek, az övezetekben elhelyezhető egyéb építmények számára önálló telek nem alakítható.
- (7) Az övezetekben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.
- (8) Az övezetek területén kizárólag a játszókert, a sportkert, a kutya futtató valamint közműlétesítmény területe keríthető le.
- (9) A zöldterületek területét a (6) bekezdésben foglalt kivétellel közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

## XV. Fejezet ERDŐTERÜLETEK

### 57. Gazdasági erdőterület (Eg)

#### 84. §

- (1) Az Eg jelű övezetben
- a) a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kizárólag az erdő- és vadgazdálkodás építményei, továbbá az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységet kiszolgáló önálló építmények helyezhetők el,
  - b) a megengedett legnagyobb beépítettség
  - c) ba) 10,0 ha-nál kisebb terület nagyságú erdőterület esetén 0%
  - d) bb) a 10,0 ha-t meghaladó terület nagyságú erdőterületen legfeljebb 0,5%-os lehet,
  - e) az építmények legmagasabb pontja 6,5 méter, kilátó és magasles építmények esetében legfeljebb 25 méter lehet;
  - f) egy telken több épület is létesíthető, de egy épület legfeljebb bruttó 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet;
  - g) a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet,
  - h) az a) pont szerinti rendeltetést tartalmazó épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás alakítható ki.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületén elhelyezkedő, az Országos Erdőállomány Adattárban elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületeken
- a) az erdő- és vadgazdálkodás építményei, valamint ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával;
  - b) az a) pont szerinti rendeltetésektől eltérő egyéb rendeltetésű új épület nem létesíthető, a meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők.

### 58. Védelmi erdőterület (Ev)

#### 85. §

- (1) Az Ev jelű övezet a védelmi erdőterületek övezete, ahol
- a) épület nem helyezhető el,
  - b) épületnek nem minősülő erdei kilátó, magasles – a c) és d) pontban foglaltak figyelembevételével – elhelyezhető,
  - c) nemzetközi, országos és helyi védett természeti területen, Natura 2000 területen-, ökológiai hálózat területén elhelyezkedő erdőterületeken ismeretterjesztési rendeltetésű épületnek nem minősülő építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el,

- d) településvédelmi célokat szolgáló (valamely szomszédos területen megengedett használat káros hatásainak csökkentését szolgáló erdő) vagy erózió, defláció ellen védő erdőterületeken építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (2) Az övezetek területén az építmények legmagasabb pontja legfeljebb 6,5 méter.
- (3) A jelenleg mezőgazdaságilag művelt, védőerdősítésre jelölt területeken a mezőgazdasági művelés tovább folytatható, a véderdő kialakítást kiváltó, szomszédos területhasználat megvalósulásáig.

### **59. Közjóléti erdőterület (Ek)**

#### **86. §**

- (1) A közjóléti erdőterület elsődlegesen a helyi lakosság kikapcsolódására, pihenésére szolgáló terület, ahol a terület fenntartásához szükséges építményeken túl az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:
- a) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya,
  - b) kilátó, magasles
  - c) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények
  - d) szabadtéri sportpályák.
- (2) Az Ek jelű övezetekben a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetek területén
- a) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5%,
  - b) az építmények legmagasabb pontja 6,5 méter, kilátó és magasles építmények esetében legfeljebb 25 méter lehet.

## **XVI. Fejezet**

### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

#### **60. Mezőgazdasági területek általános előírásai**

#### **87. §**

- (1) Azon mezőgazdasági övezetekben, ahol lakóépület, vagy lakó rendeltetési egység létesítése megengedett, új lakó rendeltetés kizárólag akkor létesíthető, ha a rendelet beépítésre nem szánt területekre vonatkozó közművesítési előírásai teljesülnek, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítés biztosított.
- (2) Mezőgazdasági területek övezeteiben
- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve, ha a rendelet másképp nem rendelkezik, vagy a szabályozás terv másképp nem jelöli (építési határvonal).
  - b) lakókocsi, lakókonténer, konténerház, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
  - c) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági területek, telkek megközelítését szolgáló közút vagy magánút tengelyétől számított 8 m-es sávban kerítés nem helyezhető el.

#### **61. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

#### **88. §**

- (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetébe a volt zárkerti területek tartoznak, ahol művelési ágtól függetlenül (a zárkerti művelés alól kivett telkek esetén is) kizárólag az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) az övezetben megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékéig legfeljebb összesen bruttó 200 m<sup>2</sup> alapterületű növény-, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez, és feldolgozáshoz, tároláshoz, valamint kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági építmény, amelyben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség is kialakítható,
  - b) terepszint alatti pince.
- (2) Az Mk jelű övezetekben az (1) bekezdés szerinti épület a közterülettel határos telekhatártól 10 m-en, az oldalkerti telekhatártól 3 m-en, a hátsókerti telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhető el.
- (3) A kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége 8,0 m.

## **62. Általános mezőgazdasági terület (Má)**

### **89. §**

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei, továbbá agrárturizmushoz kapcsolódó építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:
- a) gyümölcsös, szőlő, kert, gyeper, legelő művelési ág esetén legalább 3 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
  - b) szántó művelési ág esetén legalább 10 ha nagyságú telken, legfeljebb 1%-os beépítettséggel.
  - c) az a) és b) pontokban fel nem sorolt művelési ágak esetén építmény nem helyezhető el.
- (2) Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetekben, valamint birtokközpont telkén a gazdálkodáshoz kapcsolódóan – amennyiben a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi – a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, vagy kétlakásos lakóépület az alábbiak figyelembevételével helyezhető el:
- a) gyümölcsös, szőlő, kert, gyeper, legelő művelési ág esetén legalább 5 ha nagyságú telken, oly módon, hogy a 3%-os megengedett maximális beépítettség felét nem haladhatja meg a lakás, lakóépület bruttó alapterülete,
  - b) szántó művelési ág esetén legalább 20 ha nagyságú telken, oly módon, hogy az 1% maximális beépítettség felét nem haladhatja meg a lakás, lakóépület bruttó alapterülete,
  - c) a telek gépjárművel való megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított,
  - d) az ott élők alapfokú ellátása vagy a menetrend szerinti, helyi tömegközlekedési járatok megállóhelye a meglévő úthálózaton számítva a lakóépülettől 1 km-en belül biztosított.

### **90. §**

- (1) Birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
- (2) A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.
- (3) A birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védőzöldsávot kell telepíteni.
- (4) A birtokközpont beépítése a természeti értékek megőrzését nem veszélyeztetheti.

## **XVII. Fejezet**

### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

## **63. Folyóvizek medre és partja (Vf)**

### **91. §**

A Vf jelű övezetekbe a folyóvizek medre és partja tartoznak, ahol kizárólag a vonatkozó jogszabályok szerinti vízgazdálkodási rendeltetésű építmények helyezhetők el.

**64. Vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület (Vm)**  
**92. §**

A Vm jelű övezet a nagyvízi meder területén található mezőgazdasági területek, valamint a vízgazdálkodási területeken belül és kívül, de a vízgazdálkodási területéhez közvetlen kapcsolódó területen elhelyezkedő mezőgazdasági területek övezete, ahol

- a) új épület nem létesíthető;
- b) épületnek nem minősülő vízgazdálkodási építmény a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhetők el.

**65. Töltés területe (Vtö)**  
**93. §**

A Vtö jelű övezet az árvízvédelmi célokat szolgáló töltések területe, ahol kizárólag az árvízvédelemre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével az árvízi védekezést szolgáló építmények helyezhetők el, egyéb rendeltetésű épület nem létesíthető.

XVIII. Fejezet  
**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**66. Lakótelepi közterület (Kb-LtKt)**  
**94. §**

- (1) A Kb-LtKt jelű beépítésre nem szánt övezet a telepszerűen megépült úszótelkes lakótelepekhez kapcsolódó közterületek övezete, ahol a megengedett építmények elhelyezésére a jelen rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait a (2) – (3) bekezdésekben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (2) Az övezet területén
  - a) park,
  - b) játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület,
  - c) sportpálya, gyalogút, kerékpárút,
  - d) felszíni parkoló, járműtároló,
  - e) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények létesíthetők.
- (3) Az övezet területén
  - a) a terepszint felett megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 5%
  - b) terepszinten elhelyezett épületek egyenkénti bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup> lehet,
  - c) a terepszint alatti beépítés nem esik méretkorlátozás alá,
  - d) az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet;
  - e) a meglévő zöldfelület mértéke kizárólag a (2) bekezdésben foglalt funkciók elhelyezése esetén csökkenhet, de legalább 50% kell, legyen,
  - f) a terepszint feletti beépítés mértéke és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke az övezet összterületére számítandó.<sup>1</sup>

**67. Temető (Kb-t)**  
**95. §**

- (1) A Kb-t jelű övezetek a temetkezés célját szolgálják, ahol az alábbi építmények és rendeltetések helyezhetők el:
  - a) temetkezés építményei,
  - b) kegyeleti épület,
  - c) a temetkezéshez kapcsolódó közegészségügyi rendeltetés,
  - d) egyházi épület,
  - e) egészségügyi épület,
  - f) szociális épület,

---

<sup>1</sup> NO/AF/151-7/2022. iktatószámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján alkalmazott előírás

- (2) egyenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup>, összesen – amennyiben az övezet beépítési mértéke azt engedi – legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> árusítóterű virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához és bemutatásához szükséges építmények,  
a) a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,  
b) a terület rendeltetésszerű működéséhez szükséges kiszolgáló építmények.
- (3) A kegyeleti funkciót zavaró építmények nem létesíthetők.
- (4) Krematórium nem létesíthető.
- (5) A Kb-t jelű övezetekben  
a) a megengedett legnagyobb beépítési magasság 9,0 m lehet,  
b) a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke legalább 60% kell, legyen

#### **68. Gázellátást szolgáló terület (Kb-gz)**

##### **96. §**

A Kb-gz jelű övezetek területén kizárólag a gázellátás sajátos építményfajtái, valamint a működésükhöz szükséges melléképítmények, kiegészítő épületek, műtárgyak létesíthetők.

#### **69. Vízműterület (Kb-vi)**

##### **97. §**

- (1) Az övezet területén az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő, a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és rendeltetések helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.
- (2) Meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény nem bővíthető.

#### **70. Hírközlési terület (Kb-hi)**

##### **98. §**

A Kb-hi jelű övezetek területén kizárólag a hírközlési szolgáltatás sajátos építményfajtái, valamint a működésükhöz szükséges melléképítmények, kiegészítő épületek, műtárgyak létesíthetők a rendelet vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlésre vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

#### **71. Villamosenergia alállomás (Kb-vill)**

##### **99. §**

A Kb-vill jelű építési övezetek területén kizárólag a villamosenergia ellátás sajátos építményfajtái, valamint a működésükhöz szükséges melléképítmények, kiegészítő épületek, műtárgyak létesíthetők.

#### **NEGYEDIK RÉSZ**

#### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **72. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

##### **100. §**

A rendelet kihirdetésével egyidejűleg a Balassagyarmat Város Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 12/2000.(V.19.) számú, a Balassagyarmat Város Településszerkezeti Tervéről szóló 18/2016.(X.03.) számú, valamint a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2016.(X.03.) számú önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

#### **73. Hatályba lépés**

##### **101. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

/: Csach Gábor :/  
polgármester

/: dr. Varga Andrea :/  
jegyző

Kihirdetve:  
Balassagyarmat, 2022. december 23. napján

/: dr. Varga Andrea :/  
jegyző