

# PÉTFÜRDŐ



**TELEPÜLÉSTERV - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
(HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT)**

Véleményezési anyag  
2026. március

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# PÉTFÜRDŐ

## TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

(Helyi építési szabályzat)

Véleményezési anyag



Pétfürdő Nagynagyközség Önkormányzata  
Cím: 8105 Berhidai út. 6/c  
Tel.: 88/588-910

**Tervező:**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 1-439-0490, 70-944-3221, 20-913-8575,  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2026. március

VZM 1871/24

petfurdo\_hesz\_260317



## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező

TT/1 01-5583

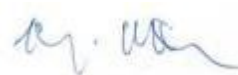
**Varga-Végh Anna**

okl. településmérnök

Tájrendezés,  
környezetvédelem**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282

tájvédelmi szakértő

**Marján Melinda**

okl. tájépítésmérnök

okl. természetvédelmi mérnök



Közlekedés

**Horváth Tünde**

okl. építésmérnök Tkö 01-9714

(Green Avenue Kft.)

Közműellátás,  
víziközművek**Hanczár Zsoltné**

okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)

okl. városépítési-városüzemeltetési  
szakmérnök

(KÉSZ Tervező Kft.)



Munkatárs

**Tripó Abigél**

okl. településmérnök



Főépítész

Bogdán László

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ELSŐ RÉSZ</b> .....	<b>7</b>
<b>I. FEJEZET</b> .....	<b>7</b>
<b>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b> .....	<b>7</b>
1. Értelmező rendelkezések .....	7
2. A szabályozási terv és településképi szempontból meghatározó területek tervi elemeinek alkalmazása .....	8
3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások .....	9
4. A környezet védelmére vonatkozó előírások .....	10
5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem .....	10
6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások .....	10
<b>II. FEJEZET</b> .....	<b>12</b>
<b>A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK</b>	<b>12</b>
7. Sajátos jogintézmények .....	12
8. Telekalakítás .....	12
<b>III. FEJEZET</b> .....	<b>13</b>
<b>KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS</b> .....	<b>13</b>
9. Közlekedés, parkolás .....	13
10. A közműellátás általános előírásai .....	14
11. A közművesítés mértékének előírása .....	14
12. Vízellátás .....	14
13. A szennyvízelvezetés .....	14
14. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés .....	15
15. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés .....	15
16. Villamosenergia ellátás .....	16
17. Megújuló energiahordozó hasznosítása .....	16
18. Földgázellátás .....	16
<b>MÁSODIK RÉSZ</b> .....	<b>17</b>
<b>IV. FEJEZET</b> .....	<b>17</b>
<b>AZ ÉPÍTÉS RENDJÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK</b> .....	<b>17</b>
19. Az építés általános feltételei .....	17
20. A beépítési mód és az építési hely .....	18
21. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése .....	18
22. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése .....	19
23. Építés lejtős terepen, a tereprendezésre, rézsú, támfal építésére vonatkozó előírások .....	19
24. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások .....	20
<b>V. FEJEZET</b> .....	<b>21</b>
<b>A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> .....	<b>21</b>
25. A beépítésre szánt területek .....	21
26. Kisvárosias lakóterület .....	21
27. Kertvárosias lakóterület .....	21
28. Településközponti vegyes terület .....	22
29. Intézményi vegyes terület .....	22
30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület .....	22
31. Ipari gazdasági terület .....	22
32. Különleges beépítésre szánt terület - Garázssor .....	22
<b>VI. FEJEZET</b> .....	<b>23</b>
<b>A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK</b> .....	<b>23</b>
33. A beépítésre nem szánt területek .....	23
34. Közpark zöldterület .....	23
35. Közkert Zöldterület .....	23
36. Védelmi célú erdőterület .....	24
37. Rekreációs erdőterület .....	24

38.	Általános mezőgazdasági terület .....	24
39.	Kertés mezőgazdasági terület.....	24
40.	Tájkagdálkodási mezőgazdasági terület .....	25
41.	Természetközeli terület .....	25
42.	Vízgagdálkodási terület .....	25
43.	Különleges beépítésre nem szánt terület - felhagyott bánya terület .....	25
44.	Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület .....	25
45.	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető .....	25
46.	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület.....	26
47.	Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület ...	27
48.	Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászközpont terület .....	27
49.	Különleges beépítésre nem szánt terület- szennyvíztisztító terület.....	27
50.	Közúti közlekedési terület.....	27
51.	Közműelhelyezési terület.....	27
<b>HARMADIK RÉSZ.....</b>		<b>28</b>
<b>VII. FEJEZET .....</b>		<b>28</b>
<b>HELYI VÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....</b>		<b>28</b>
52.	A helyi védelem feladata .....	28
53.	A helyi védelem alá helyezésnek és a helyi védelem megszűnésének szabályai.....	28
54.	A helyi védett értékek megjelölése .....	29
55.	A helyi védelem alatt álló értékek építészeti követelményei .....	29
56.	A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása.....	29
57.	Az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények 30	
58.	Az építmények tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények .....	31
59.	Az építmények homlokzatkialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények ..	31
60.	A kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények .....	31
61.	A zöldinfrastruktúra-hálózat és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények .....	32
62.	Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények .....	33
63.	Az üzlettáblákra, cégjelzésekre és egyéb grafikai elemekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények .....	33
<b>VIII. FEJEZET .....</b>		<b>35</b>
<b>TÁJÉKOZTATÁSRA, ELJÁRÁSOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, TÁMOGATÁSOK.....</b>		<b>35</b>
64.	A településkép-védelmi tájékoztatás és kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok .....	35
65.	Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok.....	35
66.	Településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok.....	36
67.	A településképi kötelezési eljárás szabályai .....	37
68.	Záró rendelkezések .....	39
<b>1. MELLÉKLET A .../2025. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>40</b>
<b>SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-0, SZT-1, SZT-2, SZT-3).....</b>		<b>40</b>
<b>2. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>1</b>
<b>AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI .....</b>		<b>1</b>
<b>3. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>3</b>
<b>ELHELYEZHETŐ ÉS TILTÓ RENDELTETÉSEK.....</b>		<b>3</b>
<b>4. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>1</b>
<b>A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIA ÉRTÉK) FENNTARTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLETEK .....</b>		<b>1</b>
<b>5. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>1</b>
<b>AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK .....</b>		<b>1</b>
<b>6. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>1</b>
<b>HELYI EGYEDI ÉS TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK .....</b>		<b>1</b>
<b>7. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>		<b>2</b>

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK.....	2
8. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ.....	1

**PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLET****...../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE****A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

[1] A rendelet készítésének célja, hogy a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti, a helyi sajátosságoknak megfelelő építés rendjének biztosítása.

[2] Pétfürdő nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

[2] A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, Várpalota Város Önkormányzata, Ősi Község Önkormányzata, Berhida Város Önkormányzata, Öskü Község Önkormányzata.

**ELSŐ RÉSZ****I. Fejezet****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****1. Értelmező rendelkezések**

**1.§** E rendelet alkalmazásában:

- a) *Antenna*: olyan eszköz, berendezés vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál,
- b) *Antennatartó szerkezet*: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
- c) *Áttört kerítés*: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 50%-ban átlátható.
- d) *Épületmagasság*: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével való osztásából eredő érték.

- e) *Fekvő telek*: a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 25 m-t.
- f) *Közterület zöldfelületként fenntartandó része*: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- g) *Közlekedési terület céljára fenntartott terület*: telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
- h) *Tájba illeszkedés*: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza, amit környezeti állapotadat igazol.
- i) *Telken belül zöldfelületként kialakítandó, megtartandó telekrész*: a szabályozási terven jelölt telekrész, amely kettő és/vagy három szintes növényállomány elhelyezésére, illetve meglévő növényállomány megőrzésére meghatározott terület.
- j) *Telekszélesség*: az előkert építési határvonalon mért telekszélesség
- k) *Természetes terepszint*: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

## 2. A szabályozási terv és településképi szempontból meghatározó területek tervi elemeinek alkalmazása

### 2.5 (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
  - b) szabályozási vonal;
  - c) építési övezet, övezet határa;
  - d) építési övezet, övezet jele;
  - e) méretvonal, méretezés
  - f) telken belül zöldfelületként kialakítandó, megtartandó telekrész;
  - g) közterület zöldfelületként fenntartandó része;
  - h) telken belül zöldfelületként kialakítandó, megtartandó területtelekrész;
  - i) közlekedési terület céljára fenntartott terület;
  - j) helyi védett művi érték - helyi egyedi védelem alatt álló építmény;
- (2) Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:
- a) közigazgatási terület határa, mely egyben a hatályos szabályozás területe;
  - b) művi értékvédelem
    - da) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
    - db) védett régészeti lelőhely határa;
  - c) táj- és természetvédelem
    - ca) Natura 2000 SCI terület határa;
    - cb) ökológiai hálózat magterület övezete és határa;
    - cc) ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és határa;
    - cd) ökológiai hálózat pufferterület övezete és határa;
    - ce) tájképvédelmi terület határa;
    - cf) Országos természetvédelmi terület - ex-lege védett láp;
    - cg) nyilvántartott forrás;
  - d) korlátozások és védelmek
    - da) meglévő nagy-középnomású földgázvezeték;
    - db) nagynyomású földgázvezeték;
    - dc) meglévő 132 kV-os nagyfeszültségű villamos felosztó hálózat;
    - dd) védőtávolság (védőterület, védősáv, biztonsági övezet határa);
    - de) vízminőségvédelmi terület határa;
    - df) vízbázis külső védőövezet;
    - dg) Hidrogeológiai A védőterület határa;
    - dh) Hidrogeológiai B védőterület határa;
    - di) Polgári védelmi terület, veszélyességi övezet határa;
    - dj) alábányászott terület határa;
- (3) Egyes sajátos jogintézménnyel érintett terület:
- a) elővásárlási jog;

- b) beültetési kötelezettség; és
  - c) a telekcsoport újraosztás.
- (4) Az (1)-(4) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.
- (5) A Szabályozási terven ábrázolt belterület határ, javasolt belterületi határ egyben övezethatár is.
- (6) Az I-IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (7) A VIII. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó településképi szempontból meghatározó területek előírása másként nem rendelkezik.

### 3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 3.5** (1) A település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Ex-lege védett lápra, nyilvántartott forrásra, az Ökológiai Hálózat magterület, pufferterület és ökológiai folyosó terület övezetére, a Natura 2000 területekre - megóvását biztosítani kell a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (2) A tájhasználat során a következők szerint kell biztosítani a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - b) utak mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók, a tervezettek telepítendőek;
  - c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
  - d) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók;
  - e) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó; és
  - f) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.
- (3) A település területén az Ex-lege védett láp, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura 2000 területeken építmények elhelyezése, a tevékenységek folytatása a vonatkozó jogszabályok, természetvédelmi kezelési terv, Natura 2000 területeken a fenntartási terv szerint történhet a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon.
- (4) Az Ex-lege védett láp területen, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken és a Natura2000 területeken
- a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
  - b) tájba illeszkedő épület helyezhető el, a tájba illesztés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó a (7) bekezdés szerinti módon;
  - c) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak; és
  - d) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el;
  - e) szélteromú park, szélteromú torony nem helyezhető el.
- (5) Az országos ökológiai hálózat magterületén:
- a) új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el a (3) bekezdés figyelembevételével;
  - b) erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fajokkal végezhető.
- (6) A tájképvédelmi terület övezet és rekreációs erdőterület övezet területén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó a (7) bekezdés szerinti módon.
- (7) A látványterv részeként be kell mutatni lokális és tájkapcsolati nézetben a tervezett beavatkozás mértékét, a tervezett tömegalakítást, valamint a tájba illesztési megoldásokat.

#### 4. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 4.5** (1) Az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértékeket meghaladó környezeti terhelést és igénybevételt nem okoz;
  - b) kizárja a környezetkárosítást; és
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (3) Légszennyező, zajterhelő hatása miatt védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védelmi övezet területe kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközpont vegyes területet, intézményi vegyes terület, közpark zöldterület, közkert zöldterület, különleges beépítésre nem szánt terület - temető, különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület, különleges beépítésre nem szánt terület - nagykiterjedésű sportolási célú terület nem érint. Védelmi övezeten belül lakás, üdülő, szálláshely rendeltetés, egészségügyi, szociális, hitéleti, óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, kulturális rendeltetés tartalmazó új épület nem helyezhető el.
- (4) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró, a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén záró aljzaton végezhető. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (5) Szabadban történő tárolás csak burkolt felületen történhet
- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
  - b) általános gazdasági terület,
  - c) ipari gazdasági terület
- építési övezeteinek telkein.
- (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (7) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.
- (8) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

#### 5. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

- 5.5** (1) Pétfürdő vonatkozó jogszabály szerinti katasztrófavédelmi besorolása I. katasztrófavédelmi osztály, amit főleg a helyben működő regionális jelentőségű vegyipari üzem jelenléte indokol.
- (2) A tűzvíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzvíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a) a közhálózat által biztosítható tűzvízigény feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges - amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják - ,
  - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig, és
  - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz-ellátást biztosítani.
- (3) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (4) A Szabályozási tervlapon Alábányászott terület lehatárolással érintett területen mindennemű tereprendezési és építési tevékenység a geotechnikai adatok és hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével, geotechnikai dokumentáció - talajvizsgálati jelentés és a szükséges geotechnikai terv - alapján végezhető.

#### 6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 6.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek;
  - b) közművek, közműlétesítmények;
  - c) természetközeli területeket kísérő felszíni vízfolyások;
  - d) vízbázisok, távlati vízbázisok, ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények.
- (2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (4) Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög - lakott területen a csökkentett rálátási háromszög - területén

- a) az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni; és
- b) 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni tilos.
- (5) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 6-6 m-t szabadon kell hagyni, épület nem létesíthető.
- (6) A felszíni vízfolyások mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni, területe nem keríthető el.
- (7) Amíg a szennyvíztisztító telep környezetterhelő szaghatást okozó területe környezeti hatásvizsgálattal pontosan nem kerül kijelölésre, előzetesen a szennyvíztisztító telkétől mért 300 m távolságként feltételezhető. A kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával. A szennyvíztisztító-telep védőtávolságán belül lakó- üdülő- és vendéglátó épület, élelmiszer és gyógyszer tároló, és feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el, csak hatásvizsgálat elkészítését követően.

## II. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 7. Sajátos jogintézmények

- 7.§** (1) Beültetési kötelezettség terheli az 5. melléklet szerinti ingatlanokat.
- (2) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.
- (3) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az 5. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában.
- (4) Telekcsoport újraosztással érintett területen a beépítés feltétele a telekcsoport újraosztásának megvalósítása.

#### 8. Telekalakítás

- 8.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telekalakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és el kell kerülni az indokolatlanul bonyolult telekformákat.
- (2) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre beépítésre szánt területen új zárványtelek.
- (3) A település beépítésre szánt építési övezeteiben új fekvőtelek nem alakítható ki, amennyiben a Szabályozási terv javasolt telekhatárként nem jelöli.
- (4) A település építési övezeteiben és kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása céljából alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület le és hozzájegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek vagy telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) kisvárosias lakóterület és kertvárosias lakóterület építési övezetek telkeinek megközelítése esetén
    - aa) legfeljebb 2 rendeltetési egység elhelyezését biztosító telek feltárása esetén 4,0 m-nél, amennyiben a magánút nem hosszabb 30 m-nél, s nem közhasználatú vagy gazdasági rendeltetés megközelítését biztosítja,
    - ab) 2-4 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
    - ac) 4 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél; és
  - b) egyéb építési övezetek telkeinek megközelítése esetén 10 m-nél.
- (7) Kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközponti vegyes, intézményi vegyes terület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben a telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az új telek szélessége legalább 12,0 m, és a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a kialakítható legkisebb telekterület 80%-át.
- (8) Közműterület kialakítása céljából az építési övezet, övezet telekalakítási szabályainál kisebb telek is kialakítható.
- (9) Közlekedés terület céljára fenntartott területtel érintett telekrészen csak út lejegyzés céljából kerülhet sor telekalakításra.

### III. Fejezet

#### Közlekedés, közműellátás és hírközlés

##### 9. Közlekedés, parkolás

- 9.5** (1) Új épület létesítése, új rendeltetési egység módosítása esetén
- a személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani,
  - a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni a közútkezelő által elvárt feltételeket teljesítő közúti csatlakozást az ingatlan felé.
- (2) Új épület létesítése, új rendeltetési egység kialakítása vagy rendeltetés módosítása esetén minden üdülő és lakás rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (3) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, közterületen is lehetséges. A közlekedési területek terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy
- azokról a telkek biztonságos megközelítése,
  - az összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése,
  - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (4) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánútra vonatkozóan az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:
- a Szabályozási terven közlekedési terület céljára fenntartott területként jelölt, vagy a 9.5 (6) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba magánútként bejegyezték,
  - a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,
  - a magánutat, valamint az arról nyíló ingatlanokat kiszolgáló közművezetékeket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,
  - az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább közúzalékkal szilárdított földút.
- (5) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
- (6) 8 méternél keskenyebb közterületi szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) Gazdasági területen a magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (8) 150 m-nél hosszabb magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.
- (9) Az 50 - 150 m hosszú magánút végén
- lakóterületen 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
  - egyéb területeken 15,0 m hosszú nyerges vontató számára útforduló kialakítása szükséges.
- (10) A közlekedési terület céljára fenntartott terület jelöléssel ellátott telekrész terepviszonyait csak a szomszédos közterület magassági viszonyaihoz közelítve szabad megváltoztatni.
- (11) A közlekedési terület céljára fenntartott terület jelöléssel ellátott telekrészen csapadékvíz elvezetést biztosító létesítmények, közművek, támfalak csak a közlekedési igények biztonságos lebonyolításának figyelembevételével helyezhetőek el, további úthoz nem kapcsolódó építmény nem létesíthető.
- (12) A közlekedési terület céljára fenntartott terület határán létesíthető új kerítés, amennyiben az nem telekhatár.

## 10. A közműellátás általános előírásai

- 10.5** (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
    - ab) tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ac) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ad) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
    - ae) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
  - b) Magán út esetén
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- 11.5** (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- (2) A feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- (3) Az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- 12.5** A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- a) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
  - b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
  - c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

## 11. A közművesítés mértékének előírása

- 13.5** (1) Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha
- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
    - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
    - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - b) a beépítésre nem szánt, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
    - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
    - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- (2) A beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítésen maradhat.

## 12. Vízellátás

- 14.5** Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

## 13. A szennyvízelvezetés

- 15.5** (1) A település területén elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetést kell kiépíteni.

- (2) A beépítésre nem szánt, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
    - a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
    - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcatorna csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.
- (3) Közcsatornába csak az arra előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizeket a közcatornába vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül elő kell tisztítani, illetve előkezelni a közcatornába vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.
- (4) Új közterületi szennyvízáttemelő műtárgy csak zárt, szagtalanítóval ellátott és zajszigetelt kivitelben létesíthető.

#### 14. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 16.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára az országos jogszabályban meghatározott méretű - kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak mentén a partvonalától számított 6m-ig, nem állami tulajdonú vízfolyások, tavak esetén pedig a partvonalától számított 3m-ig - parti sávot kell kijelölni a vízfolyás kezelőjének és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni,
- (5) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyaránt, új építés hatására jelentkező többlet burkoltság okozta többlet csapadékvíz elvezetése csak helyi vízvisszatartás kiépítésével együtt kivitelezhető. A többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 50 m<sup>2</sup>-e után minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvizet késleltetve, csökkentett kifolyással a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
  - a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
  - a vízzállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

#### 15. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

- 17.5** (1) A település területén új közép-, kiefeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat, vezetékes elektronikus hírközlési hálózat kizárólag földalatti elhelyezéssel létesíthető, meglévő kizárólag földalatti elhelyezéssel váltható ki.
- (2) A település területét érintő 400 kV-os szabadvezeték biztonsági övezete az oszlop tengelyétől mért 28-28 méter.

- (3) A település területét érintő 132 kV-os szabadvezeték biztonsági övezete az oszlop tengelyétől mért 20-20 méter.
- (4) A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyak csak az arra kijelölt övezetben helyezhetők el.
- (5) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (6) Hőszivattyú kültéri egysége csak építési helyen belül helyezhető el, a szomszédos ingatlanokat legkevésbé zavaró módon.

### 16. Villamosenergia ellátás

- 18.5** Belterületen új épület villamos energia ingatlan-bekötésekor a későbbi földalatti csatlakozás lehetőségét is biztosítani kell, még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.

### 17. Megújuló energiahordozó hasznosítása

- 19.5** (1) Napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén maximum 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki;
- (2) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, vagy a klímaberendezés kültéri gépészeti egységének működése zajhatással jár,
- a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebbre a szomszédos telek épületének huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzati nyílászárójához,
  - b) úgy kell elhelyezni, beépíteni vagy takarni a zajkeltő berendezést, műtárgyat, hogy a zajhatás ne zavarja a szomszédos telkek rendeltetését.
- (3) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítése esetén a berendezés
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 m-el haladhatja meg,
  - b) dőléstávolsága minden irányban saját telken belülré kell, hogy essen.
- (4) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben, az egyéb jogszabályok előírásainak betartásával létesíthető.

### 18. Földgázellátás

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

## MÁSODIK RÉSZ

### IV. FEJEZET

#### AZ ÉPÍTÉS RENDJÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

##### 19. Az építés általános feltételei

- 21.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.
- (2) Építési helyen kívül eső, meglévő épületrész tömegnövelés nélkül átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, szintszáma az épületmagasság figyelembevételével növelhető, tetőtere beépíthető, de kizárólag az építési helyen belül bővíthető.
- (3) Építési helyen teljes területével kívül eső, meglévő épület nem bővíthető, nem alakítható át, azon csak állagmegóvási tevékenység végezhető.
- (4) A sajátos alakú, lejtésű, vagy szabálytalan telek esetén - az önkormányzat egyedi elbírálása alapján - az építési hely, elő-, oldal- és hátsókert méretei az általános előírásoktól legfeljebb  $\pm 20\%$ -ban eltérhetnek, a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerinti eltérési lehetőségek alkalmazásával.
- (5) Meglévő úszótelkek tömbtelkein új épület nem helyezhető el.
- 22.5** (1) Lejtős telken az épület lejtő oldali magassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben előírt legnagyobb épületmagasság +1,5 m-es magasságot.
- (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények rendezett terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja - háztartási kiserőmű és hírközlési antenna kivételével - nem haladhatja meg a 2. mellékletben előírt értéket.
- (4) Az épületmagasság megállapítása során:
- a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)
- aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala, és
- ab) a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell meghatározni;
- b) az egyes homlokzatfelületek magasságához hozzá kell számítani
- aa) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonala vagy érintővonala az épület irányában emelkedő  $45^\circ$  alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak  $45^\circ$  alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- ab) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik.
- c) az utcafronti, valamint azzal párhuzamos, legfeljebb egy homlokzatfelület számítása során figyelmen kívül kell hagyni a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.
- (5) Meglévő úszótelkek esetében az előírt zöldfelület legkisebb mértéke figyelmen kívül hagyható, ha a meglévő beépítettség ezt nem teszi lehetővé.

## 20. A beépítési mód és az építési hely

- 23.§** (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
- szabadon álló (SZ)
  - oldalhatáron álló (O)
  - ikres (I)
  - zárt sorú (Z)
  - úszótelkes (Ú)
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén
- beépített telektömbben az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, vagy
  - újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
- igazodjon a kialakult állapothoz, és
  - saroktelek esetén igazodjon legalább az egyik csatlakozó utca épületeinek kialakult homlokvonalaéhoz.
- (4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert
- kisvárosias lakóterület építési övezeteiben: 5,0 m
  - kertvárosias lakóterület építési övezeteiben: 5,0 m,
  - településközponti vegyes és intézményi vegyes terület építési övezeteiben: 5,0 m
  - egyéb építési övezetben: 10,0 m.
- (5) Az építési telek oldalkertje
- oldalhatáron álló beépítési mód esetében a 2. sz melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 m.
  - ikres beépítési mód esetén a 2. sz melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 m.
  - szabadon álló beépítési mód esetében a 2. sz melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 4,0 m,
  - zárt sorú beépítési mód esetében 0 m.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új főépület
- az oldalhatártól számított 0,8-1,5 m távolságra helyezhető el.
  - szabadonálló módon is elhelyezhető, ha azt az építési hely szélessége lehetővé teszi.
- (7) A zárt sorú beépítés legalább 3,0 méter széles épülethézaggal megszakítható, melyet az adott telken belül kell biztosítani.
- (8) Az építési telek hátsó kertje, a 2. sz melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 6,0 m.
- (9) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza,
- az előkert - a vonatkozó előírások betartásával - 2,0 méter és
  - a hátsókert 1,0 méter.
- (10) Meglévő úszótelkek esetében az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó szabályok figyelmen kívül hagyhatók.
- (11) A település beépítésre szánt területein új úszótelek nem alakítható ki.
- (12) Beépítésre szánt területek építési övezetinek beépült telektömbjeiben, amennyiben a telken kialakult beépítés az építési övezeti előírásoktól eltér, az építési hely a kialakult állapothoz igazodóan szabadon meghatározható, a kötelező telepítési távolságok megtartásával.

## 21. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 24.§** (1) Beépítésre szánt területen melléképület, melléképítmény - legalább 4 garázst magába foglaló garázssor kivételével - kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Önálló melléképület legnagyobb párkánymagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 3,5 m.
- (3) Melléképítmény - kivéve a közműcsatlakozás építményeit - az előkertbe nem épülhet, elhelyezése nem akadályozhatja a szomszédos telken az előírások szerinti főépület elhelyezését.
- (4) A három, illetve annál több gépkocsi tárolására alkalmas garázs önálló épületben csak az arra kijelölt övezetben helyezhető el, a további övezetekben a fedett parkolókat a főépülettel egy tömegben, vagy a terepszint alatt kell megépíteni.

- (5) Kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes,- és intézményi vegyes terület építési övezetek telkein
- hulladékgyűjtő edénytároló legmagasabb pontja legfeljebb 2,0 m,
  - az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű hulladékgyűjtő edénytároló,
  - kerti építmény legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterülettel helyezhető el, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött.
- (6) Településközpont terület építési övezet telkein épülettől különálló, építménynek nem minősülő, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 méteres mélységgel helyezhető el, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött.
- (7) Az építési helyen kívül melléképítmény nem helyezhető el, kivéve
- közműpótló műtárgy;
  - kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület és településközponti vegyes terület építési övezetek telkein kerti építmények - a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével - az alábbi feltételekkel:
    - tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
    - a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
  - jégverem, zöldségverem.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (9) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület építési övezet telkein az előkertben nem helyezhető el
- sprinkler tartály és gépház,
  - aggregátor.
- (10) A hátsó kertben melléképítmény a telekhatártól 1 méterre helyezhető el.

## 22. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése

- 25.§ (1) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (2) és (3) bekezdésekben meghatározott telepítési távolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt telepítési távolságokat be kell tartani.
- (2) Állattartó építmény
- hátsó kertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el;
  - a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el;
  - legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 300 m<sup>3</sup> térfogattal építhető;
  - igazgatási-, társadalmi-, művelődési-, egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő lakótelkeken nem építhető.
- (3) Trágya- és trágyalé tároló
- hátsó kertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
  - a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészen nem helyezhető el, valamint, telepítési távolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.
  - igazgatási-, társadalmi-, művelődési-, egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő lakótelkeken nem építhető.
- (4) A nagylétszámú állattartás célját szolgáló épületek, valamint búzzal járó rendeltetés a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.

## 23. Építés lejtős terepen, a tereprendezésre, rézsú, támfal építésére vonatkozó előírások

- 26.§ (1) Tereprendezés és építési tevékenység úgy valósítható meg, hogy
- a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait és a talaj állékonyságát nem ronthatja, és
  - a vízelvezetés nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeket, közterületet.
- (2) Amennyiben a tereprendezés épület elhelyezése céljából történik, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés, illetve bevágás mértéke

- a) 0-10% közötti lejtésű telek esetén a 0,5 m-t, de együttesen az 1 m-t,
  - b) 10% feletti lejtésű telek esetén a 1,5 m-t, de együttesen a 2 m-t
- nem haladhatja meg.
- (3) A terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a (4) bekezdésben meghatározott esetekben.
- (4) Az építési helyen kívül tereprendezés kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, illetve támfalgarázs vagy előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
- (5) Támfal kialakítása során a természetes terepfelület
- a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
  - b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel, de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg, kivéve közcélú, közbiztonságot szolgáló támfal esetén, amikor a fenti értékek túlléphetők.
- (6) Támfal kialakítása során a támfal magassága mellvéddel vagy kerítéssel együtt sem haladhatja meg a 3,0 métert.
- (7) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.

#### **24. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások**

- 27.5** (1) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon új utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.
- (2) Kerítés
- a) beépítésre szánt területen, valamint a temetők területén legfeljebb 1,6 m,
  - b) kertés mezőgazdasági legfeljebb 1,5 m,
  - c) zöldterületen legfeljebb 1,0 m magas lehet.
- (3) Általános mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés
- a) csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból létesíthető;
  - b) a szükség és használat szerint telken belül is kialakítható.
- (4) A vadgazdálkodási területeket a tulajdonos, vagy az üzemeltető a vadkár megakadályozására köteles elkeríteni. A kerítésen a turista utaknál és ösvényeknél, de legalább 500 méterenként átjárást kell kialakítani.
- (5) Kerítés kötelezően létesítendő, ha az ingatlanon folyó tevékenység - állatok mozgása, kártétele, látvány, vagy zajhatás -hatásától a környezetet, szomszédokat csak így lehet megóvni.
- (6) Az (1)-(5) bekezdéseket a 59. A kerítések kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények című a fejezet alatti rendelkezésekben foglalt, a kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelményekkel együtt kell alkalmazni.

## V. FEJEZET

### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 25. A beépítésre szánt területek

- 28.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- |   |        |
|---|--------|
| a) Kisvárosias lakóterület                      | (Lk)   |
| b) Kertvárosias lakóterület                     | (Lke)  |
| c) Településközponti vegyes terület             | (Vt)   |
| d) Intézményi vegyes terület                    | (Vi)   |
| e) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület  | (Gksz) |
| f) Ipari gazdasági terület                      | (Gip)  |
| g) Különleges beépítésre szánt terület - Garázs | (K-G)  |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
- betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
  - elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Az V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások az (1) bekezdés szerinti általános használatra vonatkoznak, amennyiben a konkrét építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

#### 26. Kisvárosias lakóterület

- 29.§** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely alacsony intenzitású lakótelepek és sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben lakás, iroda és szállás jellegű rendeltetés
- minden legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület után egy, de összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
  - a meglévő rendeltetési egység szám megtartható.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló
- új épület esetén a főépülettel egy tömegben, vagy
  - önálló épületben kizárólag meglévő főépület esetén létesíthető, de nem helyezhető el elő- és oldalkertben.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben legalább 4 garázból álló garázssor önálló épületben, meglévő főépület nélkül is elhelyezhető.

#### 27. Kertvárosias lakóterület

- 30.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezet telkein főépületek közül kizárólag egy helyezhető el.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
- 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken 1 lakó rendeltetési egység,
  - 600 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el, de
  - a meglévő rendeltetési egység szám megtartható.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló elhelyezésének feltétele, hogy
- új épület esetén a főépülettel egy tömegben, vagy
  - önálló épületben kizárólag meglévő főépület esetén létesíthető, de nem helyezhető el elő- és oldalkertben.

## 28. Településközponti vegyes terület

- 31.5** A településközponti vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely - a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben több épület elhelyezhetőségének feltétele, hogy legalább az egyik egyéb, nem lakás rendeltetést is tartalmaz.
  - (3) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben kereskedelmi rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.
  - (4) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben kialakult úszótelkek tömbtelkein új épület nem helyezhető el.
  - (5) Vt-3 építési övezet telkein az épületek földszintjén lakás nem alakítható ki, csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció helyezhető el.

## 29. Intézményi vegyes terület

- 32.5** (1) Az intézményi vegyes terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézményi vegyes terület építési övezeteiben több épület elhelyezhetőségének, hogy legalább az egyik egyéb, nem lakás rendeltetést is tartalmaz.
  - (3) Intézményi vegyes terület építési övezeteiben a szolgálati lakás alapterülete nem haladhatja meg az 100 m<sup>2</sup>-t.
  - (4) Intézményi vegyes terület építési övezeteiben kereskedelmi rendeltetés elhelyezésének feltétele -, hogy új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.

## 30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- 33.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a szolgálati vagy tulajdonosi lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy
    - a) a lakás nettó alapterülete legfeljebb 100 m<sup>2</sup> lehet, és nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épület tényleges beépített területének 30%-át,
    - b) közlekedési területek mentén, az úttengelytől mért 50 m-es sávban lakás nem helyezhető el.
  - (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.
  - (4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.

## 31. Ipari gazdasági terület

- 34.5** (1) Ipari gazdasági terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, amely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.
- (2) Ipari gazdasági területen a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek.
  - (3) Ipari gazdasági területen a 2. mellékletben az ipari gazdasági terület építési övezetére előírt építmény magasság technológiai építmények esetén túlléphető.

## 32. Különleges beépítésre szánt terület - Garázsor

- 35.5** (1) Különleges beépítésre szánt terület - Garázsor a Szabályozási terven K-G jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban garázs épület és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló út elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre szánt terület - Garázsor építési övezetében az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 0 m.

## VI. Fejezet

### A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

#### 33. A beépítésre nem szánt területek

- 36.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- |  |           |
|--|-----------|
| a) Közpark zöldterület   | (Zkp)     |
| b) Közkert zöldterület   | (Zkk)     |
| c) Védelmi célú erdőterület  | (Ev)      |
| d) Rekreációs erdőterület  | (Er)      |
| e) Általános mezőgazdasági terület   | (Má)      |
| f) Kertes mezőgazdasági terület  | (Mk)      |
| g) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület   | (Mt)      |
| h) Természetközeli terület   | (Tk)      |
| i) Vízgazdálkodási terület   | (Vg)      |
| j) Különleges beépítésre nem szánt terület - Felhagyott bányaterület   | (Kb-Fb)   |
| k) Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület | (Kb-En-1) |
| l) Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető  | (Kb-T)    |
| m) Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület   | (Kb-Tur)  |
| n) Különleges beépítésre nem szánt terület - Nagy kiterjedésű sportolási célú terület                          | (Kb-Sp)   |
| o) Különleges beépítésre nem szánt terület - Horgászközpont terület  | (Kb-H)    |
| p) Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület   | (Kb-Sz)   |
| q) Közúti közlekedési terület  | (KÖu)     |
| r) Egyéb közlekedési terület   | (KÖe)     |
| s) Közműelhelyezési terület  | (Közm)    |
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban
- betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
  - elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A VI. fejezetben foglalt általános jellegű előírások az (1) bekezdés szerinti általános használatra vonatkoznak, amennyiben a konkrét építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

#### 34. Közpark zöldterület

- 37.§** (1) Közpark zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- Közpark zöldterület övezeteinek telkei összevonhatók, de tovább nem oszthatók.
  - Közpark zöldterület övezeteinek telkei közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
  - Közpark zöldterület övezeteinek telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

#### 35. Közkert Zöldterület

- 38.§** (1) Közkert zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, állandóan növényzettel fedett a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- Közkert zöldterület övezetének telkein épület nem helyezhető el.

### 36. Védelmi célú erdőterület

- 39.5** (1) A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi célú erdőterület övezeteiben
- az erdők ökológiai állapotát nem veszélyeztetheti semmilyen rendeltetés;
  - építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák; és
  - Natura 2000 területeken a természetközeli erdő megőrzendő.
- (3) Védelmi célú erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.

### 37. Rekreációs erdőterület

- 40.5** (1) A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt terület, mely közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet erdőterület.
- (2) Rekreációs erdőterület övezeteiben az erdők ökológiai állapotát nem veszélyeztetheti semmilyen rendeltetés.
- (3) Rekreációs erdőterület telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történik.
- (4) Rekreációs erdőterület övezetben a beépítettség bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Er-1 övezet telkein, a lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy csak az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken, a Natura 2000 és a tájképvédelmi területeken kívül alakítható ki.

### 38. Általános mezőgazdasági terület

- 41.5** (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, az árutermelő mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékek feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein építmény nem helyezhető el
- az Országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának területén
  - az országos ökológiai hálózat magterületének, az ex-lege védett láp területének határától 50,0 méterre.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezetének telkein nem helyezhető el
- épület
    - a közút, tengelyétől számított 15 m-en,
    - a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-en, és
    - az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-en;
  - építmény az út műtárgyai kivételével az út tengelyétől számított 8 m-en belül.
- (5) Má-1 övezet telkén lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy:
- a lakó rendeltetésű épület legnagyobb párkánymagassága 6,0 m;
  - a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg;
  - mezőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő rendeltetés megléte vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el.
- (6) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás biztosított, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetés, illetve kezelése, időszakos tárolása megoldott a közműellátásra vonatkozó előírások figyelembevételével.

### 39. Kertes mezőgazdasági terület

- 42.5** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, mely elsősorban kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, mely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szereplő ingatlanok művelésére szolgál.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

- (3) Mk-1 övezet telkein egy rendeltetési egységet tartalmazó egy, legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű gazdasági épület, és egy legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű terepszint alatti építmény létesíthető.

#### 40. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

- 43.5 (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természetközeli használatot folytató telkekből áll.
- (2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet telkein építmény nem helyezhető el.
- (3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteinek telkein meglévő nádasok fenntartandók.
- (4) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben az ex-lege védett láp területén a természetközeli állapot fenntartandó.

#### 41. Természetközeli terület

- 44.5 (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, mely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Természetközeli terület övezet telkein építmény nem helyezhető el.
- (3) Természetközeli terület övezet telkein a természetes állapot fenntartandó.
- (4) Természetközeli terület övezeteinek telkein meglévő nádasok fenntartandók.

#### 42. Vízgazdálkodási terület

- 45.5 (1) A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgálja.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein a vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (3) Vízgazdálkodási terület övezeteiben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (4) Vg-1 övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (5) Vg-1 övezet telkein meglévő nádasok fenntartandók.
- (6) Vg-2 övezet telkein a meglévő stégek megtarthatók, újak nem létesíthetők.

#### 43. Különleges beépítésre nem szánt terület - felhagyott bánya terület

- 46.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - felhagyott bánya terület a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, mely az egykori felhagyott bánya területe átmeneti hasznosítással.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - felhagyott bánya terület övezeteinek telkein épület nem helyezhető el.

#### 44. Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

- 47.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, amely a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó létesítmények számára szolgáló földrészlet területén szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein az építmények, berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.

#### 45. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 48.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetének telkein új épületet a telekhatártól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.

- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetének telkein a temető telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - legalább 5,0 m széles, három szintes növényállománnyal való takarás biztosítandó.

#### **46. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület**

- 49.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel jelölt övezet, amely a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Tur-1 övezet telkein a tulajdonosi lakás és szolgálati lakás rendeltetés legfeljebb a beépíthetőség 20%-án helyezhető el.
- (3) Kb-Tur-1 övezet telkein a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs csak országos ökológiai hálózat magterületének övezetén kívül alakítható ki.

**47. Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület**

- 50.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy kiterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület- nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezet telkein a létesítmény üzemeltetéséhez kapcsolódó létesítményeken kívüli épületek a telekterület legfeljebb 2 %-át foglalhatják el, ezek esetében az épület legmagasabb pontja 6,5 m lehet.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület- nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezet telkein földszintes tornacsarnok építése esetén a 2. mellékletben előírt legnagyobb épületmagasság 6,0 m-el túlléphető.

**48. Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászközpont terület**

- 51.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászközpont terület a Szabályozási terven Kb-H jellel jelölt övezet, mely a halgazdálkodás, a horgásztavakhoz kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó és szállás funkció és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület- horgászközpont terület övezet telkein a beépítettség összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 200 m<sup>2</sup>-t.

**49. Különleges beépítésre nem szánt terület- szennyvíztisztító terület**

- 52.§** Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven Kb-Sz jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei, szennyvíztisztító elhelyezésére szolgál.

**50. Közúti közlekedési terület**

- 53.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven
- KÖu-1 övezet az országos főutak területe,
  - KÖu-2 övezet az országos mellékutak területe,
  - KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe,
  - KÖu-k övezet a kiszolgáló utak területe,
  - KÖe-1 övezet a kötöttpályás közlekedési utak területe, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A közlekedési területek az utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) A közutak és vasút céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal és övezethatárral meghatározott építési területet kell biztosítani. A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (4) A szabályozási szélességen belül a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések mellett a közlekedési műszaki létesítmények, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

**51. Közműelhelyezési terület**

- 54.§** (1) Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven KÖzm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Közműelhelyezési terület övezeteiben a 2. mellékletben előírt legnagyobb épületmagasságnál magasabb kémény létesíthető, amennyiben az a technológia miatt szükséges.
- (3) Közműelhelyezési terület övezeteiben a szabályozási tervlapon jelölt telken belül zöldfelületként kialakítandó, megtartandó telekrész területe nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

## HARMADIK RÉSZ VII. FEJEZET

### HELYI VÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 52. A helyi védelem feladata

- 55.§** (1) A helyi védelem célja Pétfürdő településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védelem alatt nem álló azon építészeti örökségének, valamint a településképet meghatározó táji elemeinek megőrzése a jövő nemzedékei számára, amelyek sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt és élő emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik, a város kulturális kincsének részei, ezért megőrzésük, fenntartásuk, méltó használatuk és bemutatásuk közérdek.
- (2) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, vagy megsemmisítése.

#### 53. A helyi védelem alá helyezésnek és a helyi védelem megszüntetésének szabályai

- 56.§** (1) A helyi védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről a jelen rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület dönt. A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését a Képviselő-testület, illetve bármely, a településen élő magánszemély vagy ott tevékenykedő jogi személy, civil szervezet kezdeményezheti írásban.
- (2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:
- a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, egyedi védelem esetén a címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével;
  - a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indoklását; és
  - a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit.
- (3) A helyi védelem megszüntetését kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:
- a helyi védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét és helyrajzi számát; területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével;
  - a helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását;
  - a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit; és
  - a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.
- (4) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát,
  - műalkotás esetén az alkotót vagy a szerzői jog jogosultját, és
  - a kezdeményezőt.
- (5) A helyi védelem elrendelésével és a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntést megalapozó előterjesztés felelőse a települési főépítész.
- (6) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza jelen rendeletben (2) és (3) bekezdésekben meghatározott kellékeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel.
- (7) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről az önkormányzat honlapján 15 napon belül - az értékvizsgálat vagy szakvélemény közzétételével egyidejűleg - tájékoztatást kell közzétenni, továbbá helyi egyedi védelemre irányuló kezdeményezés esetén írásban értesíteni kell a (4), bekezdés szerinti érdekelteket.
- (8) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (9) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:
- a helyi védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálat vagy szakvélemény, és
  - a (4) bekezdésben meghatározott érdekeltek észrevételeinek, és
  - a települési főépítész véleményének figyelembevételével dönt.
- (10) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül

tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a (4) bekezdés szerinti érdekelteket.

- (11) A helyi védelem alá helyezést és a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy a védelem ingatlan-nyilvántartásból való törlését.

#### 54. A helyi védett értékek megjelölése

- 57.§** (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan - az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni, legalább a következő felirattal: „Pétfürdő nagyközség helyi védett értéke”.
- (2) A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészíttetése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.
- (3) A helyi egyedi védelem tényét közlő feliraton kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb, a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében, amelyet az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

#### 55. A helyi védelem alatt álló értékek építészeti követelményei

- 58.§** (1) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.
- (2) Helyi védett épület helyreállítása, felújítása, korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése során:
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani. Bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
- b) az épület közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, vagy szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
- ba) a homlokzat felületképzését,
- bb) a homlokzat díszítő elemeit,
- bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását,
- bd) a tornácok, erkélyek kialakítását,
- be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
- c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak - valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- (3) Ha a helyi védett épület egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható - az átalakított részt is magában foglaló - részegységére kiterjedő felújítás során azt
- a) az építés idején fennálló eredeti állapotnak megfelelően, vagy
- b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (4) Helyi védett műtárgy felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell alkalmazni.

#### 56. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

- 59.§** Településképi szempontból meghatározó területnek (a továbbiakban: MT) lehatárolását a rendelet 7. melléklete tartalmazza, melyek elnevezése az alábbi:
- a) Kertvárosias lakóterület,
- b) Lakótelep,
- c) Településközpont területe,
- d) Ipari és gazdasági karakterű terület,
- e) Zártkertek és külterületek.

## 57. Az építmények anyag- és színhasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 60.§** A település területén található épületek, objektumok, műtárgyak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosítása, rendszeres jó karbantartása a tulajdonos kötelezettsége.
- 61.§** (1) Főépület és közterületről látható melléképület esetén tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható - Ipari és gazdasági karakterű terület MT kivételével:
- műanyag hullámlemez,
  - fémlemez fedés, kivéve a korcolt vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával és a megjelenésében cserépfedés hatású felületkezelt lemez,
  - egyéb fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből,
  - alumínium trapézlemez a gazdasági területeken kívül,
  - bitumenes zszindely, kivéve meglévő palatető felújítása, cseréje esetén.
- (2) A tetőfedő anyagok közül csak a fekete, a szürke, az okker, a homokszín, az agyagszín, a téгла-, terrakotta vörös színűek és ezek árnyalatai, illetve természetes építőanyagok (természetes pala) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.
- (3) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak az alábbi színek alkalmazhatók:
- fehér,
  - sárgával tört fehér,
  - szürkével tört fehér,
  - okker árnyalatai,
  - homok- és agyagszín,
  - pasztell színek a piros, lila és kék színek kivételével, valamint természetes építőanyagok esetén azok természetes színei.
- (4) Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna, a zöld a fehér szín és azok árnyalatai is alkalmazhatók.
- (5) A homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie. Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem szabad, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (6) Csak azonos színcsaládba tartozó színek alkalmazhatók egy épületen.
- (7) A Kertvárosias lakóterület MT-en építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető:
- a szerkezetet illetően: hagyományos falazott-, beton- vagy vasbetonszerkezet, könnyűszerkezet kívülről vakolt szerkezettel,
  - a tetőhéjazatot illetően: égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes múpala fedés, korcolt vagy lécezett sík fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával,
  - a homlokzatképzést illetően: vakolt felület, kisméretű téгла-, fa-, vagy kőburkolat,
  - a kerítéseket illetően: terméskő, kisméretű téгла, nyers téгла, falazott vakolt szerkezet, fa, drótfonatos kerítés részben vagy egészben növényzettel befuttatva, fémszerkezet.
- (8) Településközpont területe MT-en építmény csak az alábbi, helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, alakítható át:
- a szerkezetet illetően: hagyományos falazott-, beton- vagy vasbetonszerkezet, acélszerkezet, üveg függönyfal,
  - a tetőhéjazatot illetően: égetett agyagcserép, betoncserép, természetes anyagú palafedés, azbesztmentes múpala fedés, korcolt vagy lécezett sík fémlemez fedés vörösréz, horganylemez vagy antracit színű nemes fémlemez, lapostető szerkezet,
  - a homlokzatképzést illetően: vakolt felület fehér, szürkével tört fehér vagy sárgával tört fehér színben, egyéb pasztell színekben valamint égetett vagy mészhomok téгла és terméskő,
  - a kerítéseket illetően: terméskő, kisméretű téгла, nyers téгла, falazott vakolt szerkezet, fa, drótfonatos kerítés részben vagy egészben növényzettel befuttatva, fémszerkezet.
- (9) Településközpont területe és a Lakótelep MT-en az egyes lakóépületeken azonos kell, hogy legyen
- a lakások homlokzati nyílászáróinak anyaga, színe, és
  - a bejáratok, elötetők, erkélyek, korlátok és télikertek anyaga, karaktere.
- (10) Zártkertek és külterületek MT-en építmény a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a szerkezetet illetően a hagyományos falazott szerkezet, kisebb tárolási célú épület esetében fa szerkezet, külső vakolt burkolattal ellátva.

- (11) Zártkertek és külterületek MT-en a tetőhéjalásnál nem alkalmazható az (1) bekezdés mellett mesterséges pala, hullámpala,
- (12) Zártkertek és külterületek MT-en tilos az építmények tetőfedő anyagának zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.

### **58. Az építmények tömegformálására vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 62.5** (1) A településkép szempontjából meghatározó területeken 45°-nál meredekebb tetőhajlásszögű épület nem építhető.
- (2) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős vagy alacsony hajlásszögű tetővel épített melléképület létesíthető.
  - (3) Új zárt sorú, vagy ikres beépítésű épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki.
  - (4) Már kialakult zárt sorú beépítésű területen épülő új épület közterület felőli homlokzatmagassága igazodjon a szomszédos - az építési övezet előírásainak megfelelő - épület magasságához, oly módon, hogy a két épület magasságának számtani középárányát legfeljebb 1,5 m-rel lépheti túl.
  - (5) Új építményen többszintes tetőtér nem alakítható ki. Meglévő építményen csak abban az esetben létesíthető többszintes tetőtér, ha az nem jár a tető szerkezetének, formájának átalakításával és igazolható szerkezeti-statikai teherbíró képessége.
  - (6) Településközpont területe és Lakótelep MT-en az épületek átalakítása, tetőzetének megváltoztatása csak egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.
  - (7) Településközpont területe és Lakótelep MT-en részleges hőszigetelés is végezhető, amennyiben az legalább egy-egy teljes homlokzati felületre kiterjed.
  - (8) Zártkertek és külterületek MT-en beépített tetőtér esetén a tetősíkból kiemelkedő ablak nem építhető.
  - (9) Zártkertek és külterületek területek MT-en a támfalak kialakításánál az alábbi anyagok használhatók:
    - a) terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal,
    - b) támfal vakolt felülettel,
    - c) nyers beton felületű támfal kizárólag a növényültetésre készült kiselemes betontámfal lehet.

### **59. Az építmények homlokzatkialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 63.5** (1) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) tetőfelületre történő telepítése az alábbiak szerint engedhető meg:
- a) magastető esetén a - tetőfelületre történő telepítésnél - a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el;
  - b) lapostető esetén a berendezés állványzatra is elhelyezhető, legfeljebb 35°-os dőlésszöggel, és a berendezés legmagasabb pontja a tető síkja fölé legfeljebb 1,20 m-rel emelkedhet.
- (2) Kertvárosias lakóterület és Településközpont MT-en az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - nem helyezhető el.
  - (3) Településközpont területe meghatározó területen a hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket meg kell őrizni.
  - (4) Lakótelep MT-en az épületek utcafronti homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, amennyiben az a közterület felől látható, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését, valamint egyéb technikai berendezést - a riasztó kültéri egységét kivéve - elhelyezni lehetőség szerint erkély vagy terasz begróban lehet.

### **60. A kerítés kialakítására vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 64.5** (1) A kerítés színének és anyaghasználatának az épülethez illeszkedőnek, megjelenésében ahhoz alkalmazkodónak kell lennie.
- (2) Az utcafronti kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 1,8 m közötti sávját - a kerítés síkjára merőleges irányból nézve - legalább 25%-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani.

- (3) Meglévő utcafronti tömör kerítés Kertvárosias lakóterület MT-en felújítható, az alábbiak szerint:
  - a) a tömör kerítésszakasz magassága legfeljebb 1,5 m lehet és
  - b) a kapu csak áttört szerkezetű lehet.
- (4) Sportpályát körülvevő védőkerítés legalább 90 %-ban csak áttört szerkezetű lehet.
- (5) Belterületen lévő saroktelkek esetében a telek sarokpontjától számított 5-5 méteres távolságon belül épített kerítés - legfeljebb 0,5 m magas - lábazat feletti teljes felületének áttört kialakításának kell lennie. Az előírás nem vonatkozik a saroklecsapással kialakított saroktelkekre.
- (6) Belterületi kerítésen szögesdrót nem helyezhető el.
- (7) A Zártkertek és külterületek MT-eken kizárólag lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, esetleges sövény elhelyezésével. Tömör kerítés, lábazatos kerítés nem létesíthető.

### **61. A zöldinfrastruktúra-hálózat és a telken a zöldfelületek kialakításának módjára vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 65.5** (1) Ahol azt a meglévő út-keresztzelvény és műszaki infrastruktúra elemek lehetővé teszik, a köz- és magánutak, közterületek fásításáról és a meglévő fák fenntartásáról gondoskodni kell.
- (2) Meglévő, kiegészítendő fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése csak a meglévő fafajjal azonos fajjal lehetséges.
  - (3) Tervezett, új fasor létesítésekor
    - a) egy-egy utcaszakaszon azonos fafaj ültetendő;
    - b) legfeljebb 8 méteres tőtávolsággal;
    - c) a honos, helyi klímát tűrő fafajokat kell előnyben részesíteni;
    - d) legalább előnevelt egyedekkel létesíthető; és
    - e) fánként legalább 1,5\*1,5 m-nyi vagy a - lehető legnagyobb mértékben összefüggő - 1,50 méter széles zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.
  - (4) Közlekedési területek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
  - (5) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy ha annak a megvalósítását helyi adottságok kizárják, akkor minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani legalább 1,5\*1,5 m szabad földterület biztosításával, A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell.
- 66.5** Beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen, a háromszintes növényállomány részeként legalább egy sor, közepes vagy nagy lombkoronájú, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként. A beültetési kötelezettséggel érintett terület minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva
- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa,
  - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje,
  - c) a többi felületen gyeper vagy talajtakaró ültetése kötelező.
- 67.5** (1) Új épület elhelyezése csak úgy megengedett, ha a tömbbelsőben egybefüggő zöldfelület alakul ki a szomszédos telkekkel közösen. A telkek zöldfelületeit úgy kell kialakítani, hogy azok kapcsolódjanak a szomszédos telkek zöldfelületeihez, ezzel biztosítva a zöldfelületek folytonosságát és minőségét.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a telekre előírt minimális zöldfelületet az épület használatba vételéig meg kell valósítani.
  - (3) Építési munkával járó vagy az építőanyagok előállításához köthető káros anyag kibocsátás részleges ellentételezésére minden megkezdett újonnan épített bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterület után egy nagy lombkoronát nevelő fát vagy két közepes lombkoronát nevelő fát kell ültetni saját telken belül legkésőbb az épület használatbavételi vételéig meg kell valósítani.
  - (4) A zöldfelületek vízellátását a lehető legkevesebb ivóvíz felhasználásával kell megoldani, és a maximális vízmegtartásra és csapadékvíz hasznosításra, azaz a csapadékvíz összegyűjtésére, tárolására, telken belüli elszikkasztására kell törekedni.
  - (5) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében, a zöldterületeken meglévő fát, illetve növényzetet kívánni csak rendkívül indokolt esetben, a települési zöldinfrastruktúráról, a

zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló kormányrendelet előírásainak betartásával lehet.

- (6) Nem telepíthetők
  - a) a 8. melléklet szerinti növényfajok,
  - b) külön jogszabály szerinti inváziós fajú fás szárú növények; és
  - c) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok.
- (7) Belterületen saroktelkek esetében, a telek sarokpontjától számított 5-5 méteres távolságon belül az átlátást nem akadályozó növényzetet kell fenntartani.
- (8) A három szintes növényállomány részeként legalább egy sor, közepes lomkoronájú, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként, ahol ezt a jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített vagy telepített technológiai műtárgyak, illetve építmények lehetővé teszik.
- (9) A különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezetben új épületeket takaró fásítással, az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

## **62. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

- 68.5** (1) Nem helyezhető el új felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmény, műtárgy
  - a) játszótereken,
  - b) temető területén,
  - c) tájképvédelmi területen,
  - d) Natura 2000 területen
  - e) Országos ökológiai hálózat területén.
- (2) Új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatot létesítéskor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles formában kell kialakítani
  - a) közparkokban, közkertekben, játszótereken,
  - b) temető területén,
  - c) tájképvédelmi területen,
  - d) Natura 2000 területen
  - e) Országos ökológiai hálózat területén
  - f) valamennyi településkép szempontjából meghatározó területen.
- (3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a (2) bekezdés szerinti területeken földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (4) Önálló tartószerkezetre telepített antenna nem helyezhető el a gyermek-oktatási-egészségügyi létesítmények telkén, valamint ezek telekhatárától mért 150 méteren belül.
- (5) A Településközpont- és a Lakótelep területe meghatározó területeken az önálló tartószerkezetre telepített antenna - a tartószerkezettel együtt - nem lehet magasabb, mint az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kétszerese, de legfeljebb 20,0 méter.

## **63. Az üzletablákra, cégjelzésekre és egyéb grafikai elemekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 69.5** (1) Egy épületen vállalkozásonként 1 db cégtábla és 1db cégér helyezhető el.
- (2) A cégtábla és cégér mellett egyéb grafikai elem is elhelyezhető úgy, hogy ezek együttes mérete - a településközponti vegyes terület építési övezetben lévő épületek kivételével - nem haladhatja meg a 2 m<sup>2</sup>-t. Cégér, cég- és üzletjelzés homlokzatonként
  - a) az elhelyezési magasság,
  - b) a betűmagasság, és
  - c) a színvilágtekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelemmel az épület homlokzati architektúrájára.
- (3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál cégér, cég- és üzletjelzés elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani.
- (4) Cégér, cég- és üzletjelzés kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.
- (5) Cégér, cég- és üzletjelzés az adott vállalkozás homlokzati felületén a homlokzat síkjával párhuzamosan, arra merőlegesen, vagy az utcai kerítésen helyezhetők el. A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégér a gyalogosok közlekedését nem veszélyeztetheti.



**VIII. FEJEZET****TÁJÉKOZTATÁSRA, ELJÁRÁSOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, TÁMOGATÁSOK****64. A településképvédelmi tájékoztatás és kötelező szakmai konzultációval kapcsolatos szabályok**

- 70.§** (1) Az építtető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha:
- a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentéshez kötött,
  - a tervezett építési tevékenység helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint.
- (2) Egyéb esetekben a településképi követelményekről szakmai konzultáció, ezen belül tájékoztatás kérhető.
- 71.§** (1) A szakmai konzultáció az építtető vagy megbízottja által az önkormányzati főépítész felé benyújtott írásos kérelemre indul.
- (2) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
- a kérelmező nevét és elérhetőségét,
  - az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat, és
  - a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
- (3) A szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében vagy kérésre, az önkormányzati főépítész döntése alapján a helyszínen is lefolytatható.
- (4) A szakmai konzultáció a településképi követelmények érvényesülésével összefüggésben a hatályos rendezési tervben és a közterület-alakítási tervben foglalt előírásokra is kiterjedhet.

**65. Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok**

- 72.§** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden esetben építmény építésére, bővítésére és településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási és összevont engedélyezési eljárást megelőzően,
- ha a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és
  - amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.
- 73.§** (1) A településképi véleményezési eljárás szabályait a vonatkozó jogszabály tartalmazza.
- (2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész szakmai állásfoglalása képezi.
- (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.
- 74.§** (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- megfelel-e jelen rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
  - figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt - ha voltak ilyenek,
  - a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, és településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének;
  - megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
  - több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága;
    - a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) a földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát;
  - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
  - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival;
  - c) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá
  - d) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy:
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata:
    - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;
    - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;
    - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló - a közterületet érintő - beavatkozásokra,
  - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

## 66. Településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok

- 75.5** (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden közterületről, közforgalom által használt területről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről látható, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:
- a) helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,
  - b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
  - c) új, önálló, homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló égéstermék-elvezető kémény építése esetén, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg,
  - d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén,
  - e) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata létesítése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
  - f) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló elhelyezése esetén,
  - g) nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
  - h) nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m épület legmagasabb pontját, az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén,
  - i) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
  - j) közterületi kerítés, valamint kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
  - k) megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló

- ka) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - kb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - kc) levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - kd) ideiglenes fedett lovarda,
  - ke) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése esetén.
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építmények rendeltetésének módosítása, vagy a rendeltetési egységek számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetés változtatás) tekintetében.
- 76.§** (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének megváltoztatása - így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása, vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása - esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.
- (2) A településképi bejelentési eljárás szabályait a vonatkozó jogszabály tartalmazza.
- (3) Településképi bejelentési eljáráshoz kötött tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatos hatósági határozat alapját a települési főépítész szakmai álláspontja képezi.
- (4) Településképi bejelentési eljárás az építető vagy megbízottja (a továbbiakban: bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést elektronikus úton vagy - természetes személy esetén - papír alapon, írásban kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf vagy jpeg file-formátumú lehet.
- (5) Településképi bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet (környezeti állapotadat; fotó, fotómontázs; látványterv; kilátási-rálátási terv; egyéb dokumentum), továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.
- 77.§** (1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi esztétikusan megjelenő, településképi nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.
- (2) A telepítéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe,
  - b) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát.
- (3) A helyi előírásoknak való megfeleléssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempont, hogy a tervezett megoldás megfelel jelen rendelet előírásainak.
- (4) A homlokzatképzéssel, tömegalakítással, anyaghasználattal, színezéssel, városképi megjelenéssel kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
- a) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait,
  - b) a tervezett megoldás kielégíti-e, a helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,
  - c) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a helyi védett értékek vonatkozásában, valamint a város kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban.

### 67. A településképi kötelezési eljárás szabályai

- 78.§** (1) Ha az ingatlan tulajdonosa e rendeletben foglalt településképi követelményeket, vagy rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendelkezéseit, vagy a településrendezési illeszkedés követelményét megsértette, az önkormányzat a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti felhívásban előírt határidő eredménytelen eltelte esetén az önkormányzat településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg - ha a (3) bekezdés szerint e rendelet lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására - az ingatlan tulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.
- (3) A követelmények betartását, illetve a kötelezettségek teljesítését a települési főépítész a bejelentési dokumentációk nyilvántartása alapján, illetve helyszíni szemlén ellenőrzi. Erről feljegyzést készít, szabálytalanság esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal jelzi a szabálytalanságot az építésfelügyelet felé.
- (4) Lakossági bejelentés alapján települési főépítész vizsgálja a megvalósított építési tevékenységet. Szabálytalanság, illetve kötelezettség mulasztás esetén kezdeményezi polgármester felé a településképi kötelezés kibocsátását, egyúttal jelzi a szabálytalanságot az építésfelügyelet felé.
- (5) A kötelezési eljárást az ingatlan tulajdonosával, közös tulajdon esetében a tulajdonosok összességével szemben egyetemlegesen kell lefolytatni.
- (6) A kötelezési eljárás során az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (7) A településképi bejelentés elmulasztása, és a településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester természetes személy esetén 200.000 Ft, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén 200.000 Ft - 2.000.000 Ft -ig terjedhető pénzbírságot szab ki.
- (8) A településképvédelmi bírságot az önkormányzat számlájára kell megfizetni.
- (9) A településképvédelmi bírság kiszabásánál mérlegelni kell különösen:
- a) a jogsértéssel okozó hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
  - b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
  - c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
  - d) a jogsértő állapot időtartamát,
  - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát, valamint
  - f) a jogsértést elkövetőnek a jogsértés felszámolását segítő együttműködő magatartását.
- (10) A befolyt településképvédelmi bírságot az önkormányzat költségvetésében elkülönítetten kezeli. A befolyt bírság összege kizárólag a közterületek, utak járdák felújítására, fejlesztésére, építésre, továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatása érdekében a Környezetvédelmi Alap bevételének növelésére lehet felhasználni. A Képviselő-testület évente a költségvetési rendelet megalkotásával egyidejűleg dönt az előző évben befolyt településképvédelmi bírság felhasználásáról.

## 68. Záró rendelkezések

**79.§** (1) Jelen helyi építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási terv (SZT-0, SZT-1, SZT-2, SZT-3)
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendelkezések
4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
6. melléklet: Helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékek
7. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek
8. melléklet: Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények listája

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg

a) a település Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2013. (XII.11.) önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 15/2015. (XI.6.), 16/2016. (IX.2.), 3/2019. (I.25.) önkormányzati rendelet,

b) a településképi védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

**80.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Pétfürdő, 2026. ....

Béni Norbert  
polgármester

Szabóné Czifra Melinda  
jegyző

Kihirdetve:

Pétfürdő, 2026. ....

Szabóné Czifra Melinda  
Jegyző

**1. MELLÉKLET A .../2025. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**  
**Szabályozási terv (SZT-0, SZT-1, SZT-2, SZT-3)**



31	Má-1	S	10000		30			10 000			3		3					4,5			5,0		részleges	
32	Mk-1	SZ	720		14			720			3/S		3/S					3,5				4,0		részleges
33	Mk-2		27 000								0		0											
34	Mt-1										0		0											
35	Tk-1		10000								0		0											
36	Vg-1										0		0											
37	Vg-2										0		0											
38	Kb-Fb-1		94 000								0		0											
39	Kb-En-1	SZ	110 000								5		5					S				S		
40	Kb-T-1	SZ									10		10			50							teljes	
41	Kb-Tur-1	SZ	10000		50						2		2			85			5,0			5,5	részleges	
42	Kb-Sp-1	SZ									10		10			70			6,5/S			7,0/S	részleges	
44	Kb-H-1							6000/K			3/K		3/K			90			5,0			5,5	részleges	
45	Kb-Sz-1										K		K			K			K			K		
46	KÖu-1	-	-		-						-		-			-			5,0			6,5		
47	KÖu-2	-	-		-						-		-			-			5,0			6,5		
48	KÖu-3	-	-		-						-		-			-			5,0			6,5		
50	KÖu-k	-	-		-						-		-			-			5,0			6,5		
51	KÖe-1	-	-		-						10		10			-			5,0			6,5		
52	KÖzm-1	SZ	3000		20						25		25			40			6,0/S			6,5	részleges	

3. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elhelyezhető és tiltó rendeltetések

1. táblázat: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések a beépítésre szánt területeken

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lk-1	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vi-1	Gksz-1	Gip-1	K-G
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>															
1.1.lakás	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	4	2	2	2	2	1						1			
1.2.iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	1	1	1	1	1	1									T
1.3.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>															T
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	F	F	F	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.15. kereskedelmi	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.16. szolgáltatói	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.17. vendéglátó	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	T
1.18. szállás jellegű	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	F	T

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lk-1	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vfi-1	Gks-1	Gip-1	K-G
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. erdő-és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. kutatás-fejlesztés	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
1.35. vízgazdálkodási, vízkár elhárítási	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. növénytermesztéshez kapcsolódó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.38. bányászati tevékenységgel összefüggő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.39. birtokközpont	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.40. természetvédelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.41. szabadidő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.42. turisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.43. horgásztavakhoz kapcsolódó kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.44. halgazdálkodási terméfeldolgozási, tárolási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.45. szennyvíztisztító létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<b>2. Melléképitmények</b>															
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	F	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	X	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T
2.13. tárolásra szolgáló melléképitmények	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	T
2.14. mosókonyha, nyárikonyha	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.15. gépjárműtároló épület	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>3. Egyéb építmények</b>															
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. naperőmű műtárgyai (5 MW teljesítmény alatt)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
3.5. naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
3.6. kerti víz- és fürdőmedence	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.7. pihenést és testedzést szolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.8. a terület fenntartásához szükséges	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.9. növénytermesztéshez, állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó árusítás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.10. pince	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lk-1	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vfi-1	Gksz-1	Gip-1	K-G
3.11. csapadékvíz szikkasztó medence	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T
3.12. portaépület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
3.13. urnafal, urnasír	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.14. ravatalozó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.15. parkoló	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T
3.16. konténer	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T
3.17. vízgazdálkodás építményei, vízműkút vízfolyás, állóvíz fenntartásával összefügg építmény, vízilétesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.18. tornacsarnok	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:															
- elhelyezhető (X),															
- feltétellel elhelyezhető (F)															
- tiltott (T)															
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)															

2. táblázat: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések a beépítésre nem szánt területeken

A	Q	R	S	T	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Zkp-1	Zkk-1	Zkk-2	Ev-1	Er-1	Má-1	Mk-1	Mk-2	Mt-1	Tk-1	Vg-1	Vg-2	Kb-Fb-1	Kb-En-1	Kb-T-1	Kb-Tur-1	Kb-Sp-1	Kb-H-1	Kb-Sz-1	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-k	Köe-1	KÖzm
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																									
1.1. lakás	T	T	T	T	F <sup>5</sup>	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
1.3.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F		T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F		T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		X	T	T	T	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		X	X	T	T	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		X	X	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		X	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdaság	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T

<sup>5</sup> 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 33. § (6) bekezdésben szereplő értéknél megengedőbb előírás - engedélykérés szükséges



3.8. a terület fenntartásához szükséges	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X		T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
3.9. növénytermesztéshez, állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó árusítás	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.10. pince	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.11. csapadékvíz szikkasztó medence	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.12. portaépület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.13. urnafal, urnasír	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.14. ravatalozó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.15. parkoló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.16. konténer	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.17. vízgazdálkodás építményei, vízműkút vízfolyás, állóvíz fenntartásával összefügg építmény, vízilétesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X		T	T	T	T		T		X	T	T	T	T	T	X	
3.18. tornacsarnok	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T		X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:																											
- elhelyezhető (X),																											
- feltétellel elhelyezhető (F)																											
- tiltott (T)																											

## 4. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

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

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					
2	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	Pótlás utáni BIA érték egyenleg
3	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
4	.../2025. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											0

## 5. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
1.	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
2.	beültetési kötelezettség	.../2025. (...) önkormányzati rendelet	1526/10, 1526/11, 1526/7, 1526/8 1526/9, 2297/40, 2361/101, 2361/42, 2361/43, 2361/61, 2361/62, 2361/63, 2361/70, 2361/75, 2361/76, 2361/79, 2361/80, 2361/81, 2387/4, 2387/6		A HÉSZ 19. § (2) bekezdése
3.	telekcsoport újraosztással érintett területek	...../2025. (.....)	0320, 0321, 0319/17, 0319/2, 0319/21, 0319/3, 0319/4,		A HÉSZ 19. § (4) bekezdése

## 6. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## Helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékek

	A	B	C
1	Helyi védelemre javasolt, illetve védett épületek	Védendő utcakép:	Helyi egyedi védelem alatt álló érték:
2	2053 hrsz 2385/2- 2385/13; 2385/16 hrsz		

**7. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

**Településképi szempontból meghatározó területek**

## 8. MELLÉKLET A .../2025. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények listája:

	A	B	C	D
1.	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés	tudományos (latin) elnevezés
2.	fehér akác	<i>Robinia pseudoacacia</i>	magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>
3.	fehér eper	<i>Morus alba</i>	kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
4.	kanadai nyár	<i>Populus x canadensis</i>	selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
5.	adventív szőlőfajok	<i>Vitis-hibridek</i>	ürümlevelű parlagfű	<i>Ambrosia artemisiiflora</i>
6.	vadszőlőfajok	<i>Parthenocissus spp.</i>	arany ribiszke	<i>Ribes aureum</i>
7.	süntők	<i>Echinocystit lobata</i>	perzsa medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
8.	észak-amerikai őszirózsák	<i>Aster novi-belgii</i>	kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
9.	olasz szerbtövis	<i>Xanthium strumarium subsp. italicum</i>	Sosnowsky-medvetalp	<i>Heracleum sosnowskyi</i>
10.	amerikai karmazsinbogyó	<i>Pytholacca esculenta</i>	hévizi gázló	<i>Hidrocoortyle ranunculoides</i>
11.	japán komló	<i>Humulus japonicus</i>	fodros átokhínár	<i>Lagarosiphon major</i>
12.	átoktüske	<i>Cenchrus incertus</i>	nagyvirágú tóalma	<i>Ludwigia grandiflora</i>
13.	tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	sárgavirágú tóalma	<i>Ludwigia peploides</i>
14.	kanadai átokhínár	<i>Elodea canadensis</i>	sárga lápbuzogány	<i>Lysichiton americanus</i>
15.	aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár	<i>Elodea nuttallii</i>	közönséges süllőhínár	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
16.	moszatpáfrányok	<i>Azolla mexicana, Azolla filicuoides</i>	felemáslevelű süllőhínár	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
17.	borfa, tengerparti seprűcserje	<i>Baccharis hamilifolia</i>	keserű hamisüröm	<i>Parthenium hysterophorus</i>
18.	kaliforniai tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>	ördögfarok keserűfű	<i>Persicaria perfoliata</i>
19.	vízjácint	<i>Eichhornia crassipes</i>	kuzdu nyílgyökér	<i>Pueraria montana</i>
20.		<i>Microstegium vimineum</i>	aligátorfű	<i>Althernanthera philoxeroides</i>
21.	kisvirágú nebáncsvirág	<i>Impatiens parviflora</i>	óriás rebarbara	<i>Gunnera tinctoria</i>
22.	bíbor nebáncsvirág	<i>Impatiens garndiflora</i>	tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>