

**NAGYALÁSONY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK 7/2009. (VIII.28.) SZ.  
RENDELETE  
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

**(egységes szerkezetben, hatályos 2018. december 7. napjától)**

Nagyalásony Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a következő rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK  
A szabályzat hatálya és alkalmazása**

**1.§<sup>1</sup>**

*Jelen építési szabályzat mellékletei:*

1. *melléklet: Fogalommagyarázat*
2. *melléklet: Belterületbe vonható területek*
3. *melléklet: SZT-1 Szabályozási Terv*
4. *melléklet: SZT-2 Szabályozási Terv*

**A szabályozás elemei**

**2.§**

/1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határa;
- c) területfelhasználási egység határa, besorolása;
- d) építési övezet, övezet határa;
- e) telek be nem építhető része;
- f) közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
- g) meglévő, megtartandó fasor;
- h) a kötelező erejű megszüntető jel;
- i) tömbönként kialakítható maximális telekszám;
- j) helyi védelem alatt álló területek és értékek;
- k) védőtávolságok.

/2/ Az /1/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

**Belterülethatár módosítás**

**3.§**

/1/ A belterületbe vonható területeket a 2. sz. melléklet és Szabályozási terv tartalmazza.

/2/ Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni. A jelenlegi külterületi besorolású ingatlanokat úgy kell belterületbe vonni, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek.

/3/ Azon belterületbe vonható ingatlanok esetében, ahol a területet középvezetű vezeték érinti, a belterületbe vonást csak a vezeték áthelyezését követően lehet kezdeményezni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

/4/ Országos közútról nyíló belterületbe vonandó ingatlan esetében a belterületbe vonás csak az érintett útszakasz közvilágításának kiépítését követően lehetséges.

### **Telekalakítás engedélyezési eljárás**

#### **4.§**

/1/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:

- a) a telekalakítás / telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,
- b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paramétere alapján a telekalakítás végrehajtható.

/2/ Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:

- a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
- b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

/3/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

/4/ Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 550 m<sup>2</sup>-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

/5/ A beépítésre szánt területeken a K-val, kialakult telekként (lásd: fogalommagyarázat) jelölt legkisebb kialakítható telekméret esetén a telek tovább nem osztható.

### **Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás**

#### **5.§**

/1/ A település beépítésre szánt területein,

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m
  - b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- szélességű telek is beépíthető.

/2/ Belterületen, amennyiben egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 550 m<sup>2</sup>, és a /1/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

/3/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /1/,/2/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

- a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, és alapterülete az építési helyen belül bővíthető;
- b) új épület nem építhető.

/4/ Amennyiben kialakult lakóterületen két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK alapján számított telepítési távolságot, a meglévő épület felújítható, az építési helyen belül bővíthető, tetőtere beépíthető a tűzvédelmi előírások figyelembe vételével.

/5/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.

/6/-/7<sup>2</sup>

/8/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztító technológia (lásd: fogalommagyarázat) alkalmazása esetén is építhető épület.

/9/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség kötelezettsége azokat az építési telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztító technológiát (lásd: fogalommagyarázat) alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

## **Építmények elhelyezése**

### **6.§**

/1/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:

a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint helyi természetvédelmi területen kivételes esetben sem helyezhető el,

b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el,

/2/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:

a) kerti építmény

b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;

c) közműbecsatlakozás építménye;

d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;

e) zárt szennyvíztároló;

f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

/3/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:

a) közműbecsatlakozás építménye;

b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

## **Beépítési mód, építési hely**

### **7.§**

/1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

- O oldalhatáron álló,

- SZ szabadon álló,

/2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

a) az északi telekhatár;

b) észak-nyugati telekhatár;

c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.

/3/ Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

/4/ Az előkert, mely egyben építési vonal is:

a) túlnyomórészt beépített telektömb esetén a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen,

b) új beépítés esetén:

- lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetében: legalább 5 m;

- ipari gazdasági terület esetében: legalább 10 m;

- egyéb esetben: legalább 5 m.

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018.(XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

/5/ Amennyiben az utcában jellemző beépítés előkert nélküli, úgy az új épület építési vonala legfeljebb 2,0 m-ig hátrahúzható, amennyiben az utca felől az épületet legalább 90 %-ban áttört kerítés határolja.

## **II. FEJEZET**

### **KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME**

#### **Országos védelem**

##### **8.§**

/1/ Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

/2/ Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

#### **Helyi védelem**

##### **9.§<sup>3</sup>**

#### **Általános építészeti előírások**

##### **10.§**

/1/ A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

/2/ Bitumenes lemez és hullámlemez tetőhéjazatként nem alkalmazható.

/3/ Az épületek utcai homlokzati felületre számított építmény magassága nem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,00 m-t.

/4/ Az oldal és hátsó telekhatáron épített kerítés magassága sem haladhatja meg az 1,80 m-t.

/5/ A település területén támfalgarázs nem építhető.

/6/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

/7/ Falusias lakóterületen új épület építése esetén az épületszélesség (lásd: fogalommagyarázat) nem lehet több, mint 7,0 m.

/8/ A településeken kialakult zárt kerítések védendő, felújítandók a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

/9/ Falusias lakóterületen kizárólag magastetős épület építhető 37-42° közötti tetőhajlásszöggel.

#### **Régészeti területek**

##### **11.§**

/1/ A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

/2/ A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

#### **Reklám, hirdetőtábla**

##### **12.§**

/1/ A település területén reklámhordozó óriásplakát (lásd: fogalommagyarázat) nem létesíthető.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018.(XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

/2/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

/3/ A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

## **Táj- és természetvédelem**

### **13.§**

/1/ Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

/2/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.

/3/ A településkép, a települések zöldfelületi rendszerének és növényállományának megóvása érdekében a települések közterületein és közcélú zöldfelületein élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.

/4/ A település külterületén, az árutermelő mező- és erdőgazdasági területeket kivéve, csak a tájra jellemző, őshonos növényfajok telepíthetők.

/5/ Külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő.

/6/ Belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve – honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m<sup>2</sup>-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani. A gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fafajok telepítése tilos.

/7/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mellé, a Szabályozási terven jelöltek szerint, fás növényzetet kell telepíteni, illetve a meglévő galéria növényzetet meg kell őrizni. A partvontól számított 100 méteren belül épület nem helyezhető el.

/8/ A település területén szélerőműpark nem építhető, szélerőmű torony csak a Szabályozási terven kijelölt helyen létesíthető.

/9/ Külterületen a főbb utak mentén telepítendő mezővédő erdősávok állományát őshonos fás növények kell hogy alkossák.

/10/ Az ökológiai hálózatba tartozó területen, helyi természetvédelmi területen:

a) bányanyitás nem engedélyezhető,

b) a természetes vagy természetközeli erdők, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg,

c) csak extenzív jellegű természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

/11/ A kedvezőtlen látványt nyújtó építményeket az ingatlanokon oly módon kell elhelyezni és takarásukról gondoskodni kell, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől közterületekről ne legyenek láthatóak, érzékelhetőek.

/12/ Helyi természetvédelmi területen elsődlegesen természetközeli állapotú gyepek, illetve galéria növényzet telepíthető, művelhető. A tájhasználat csak a természetközeli állapot felé való közelítés érdekében lehetséges, építeni kizárólag természetvédelmi, illetve ökoturisztikai célból lehetséges.

## **Környezetvédelem**

### **14.§**

/1/ A települések igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- c) kizárja a környezetkárosítást,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik vagy legalább csökken.

/2/ Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.

/3/ A rombolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően tájrendezési terv alapján kell helyreállítani.

/4/ A roncsolt területek szabályozási terv szerinti rekultiválása a tulajdonosok feladata.

/5/ A település teljes területén be kell tartani a „helyes mezőgazdasági gyakorlatra” vonatkozó előírásokat.

/6/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

/7/ Állattartó építmények élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

### **Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

#### **15.§**

/1/ A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

/2/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabálynak megfelelő szennyvizek vezethetők.

/3/ A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

/4/ A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni.

/5/ A településen a hatályos, felszín alatti víz minőségvédelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint a felszín alatti víz minőségvédelmi szempontból az „érzékeny”, illetve felszíni szennyeződés-érzékenységi szempontból „C” kevésbé érzékeny kategóriába tartozik, s e besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

/6/ Külterületen állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek part-élétől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

/7/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell.

/8/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

### **A levegő védelme**

#### **16. §**

/1/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a települések közigazgatási területén csak a helyi állattartási és környezetvédelmi rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.

/2/ A település belterületén a levegő védelmével kapcsolatos jogszabály alapján telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység nem engedélyezhető.

## **A termőföld védelme**

### **17.§**

- /1/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, amelynek engedélyezése és ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /2/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /3/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /4/ A település területén tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni, a kertek szennyvízzel történő öntözése tilos.
- /5/ A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

## **Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés**

### **18.§**

- /1/ A hulladék gyűjtése, tárolása, csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon történhet.
- /2/ A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- /3/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /4/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /5/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.

## **Zaj elleni védelem**

### **19.§**

A település belterületén a tényleges zajszintet és rezgésszintet évenkénti rendszeres mérésekkel ellenőrizni kell.

## **Tűzvédelem**

### **20.§**

- /1/ A településen a mértékadó tűzszakasz nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz-intenzitással ellátható terület.
- /2/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- /3/ Az utak kialakításánál a tűzvédelmi szempontokat a 43.§ /12,13/ bekezdés alapján be kell tartani.
- /4/ Amennyiben a szomszédos építmények egymás közti telepítési távolság nem elégíti ki az előírásokat, úgy jelen rendelet 5. § (4) szerint kell eljárni.

## **Védőterületek, védőtávolságok**

### **21.§**

- /1/ A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:
  - a) közlekedési területek;

- b) közművek, közműlétesítmények;
- c) temető;
- d) ipari gazdasági terület;

/2/ A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

*/3/<sup>4</sup>A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén az épület felújítható - amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti – meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.*

### **III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS Beépítésre szánt terület**

#### **22.§**

/1/ Nagyalásony területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- a. lakóterület
- a. kertvárosias lakóterület (Lke)
- b. falusias lakóterület (Lf)
- b. Településközpont vegyes terület (Vt)
- c. Gazdasági terület
- a. kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
- b. agráripari terület (Gip-a)
- d. Különleges területek
- a. sportterület (K-Sp)
- b. temető, kegyeleti park (K-T, K-Kgy)
- c. bányaterület (K-B)
- d. turisztikai terület (K-Tur)

#### **Kertvárosias lakóterület**

#### **23. §**

/1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ Kertvárosias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

/3/ Kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület;

/4/ Kertvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény;
- b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület.
- c) üzemanyagtöltő állomás;

---

<sup>4</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától



d) egyéb gazdasági építmény.

/5/ <sup>5</sup>Az Lke1 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	4000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	20 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	30 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	6,0 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	60 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0,6

/6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

/8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén; történhet.

/9/ Kertvárosias lakóterületen állattartó épület nem helyezhető el.

#### **Falusias lakóterület**

#### **24.§**

/1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

/2/ Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;

c) szálláshely szolgáltató épület;

d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

e) kézműipari építmény;

/3/ Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.

/4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

a) sportépítmény;

b) üzemanyag-töltő állomás.

/5/ <sup>6</sup>Az Lf1 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	oldalhatáron álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	1000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	16 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	30 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	60 %;

<sup>5</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>6</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.5
/5a <sup>7</sup> /A Lf2 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:	
a) a beépítés módja:	oldalhatáron álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	1000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	16 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	30 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,0 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	60 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.5

/6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 5.§ /7-9/ bekezdések figyelembe vételével.

/7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.helyezhető el.

/8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén; történhet.

/9/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig állattartó épület elhelyezhető.

/10/ A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el (lásd: fogalommagyarázat). Kizárólag a telkek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési százalék és a minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

/11/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként (lásd: fogalommagyarázat) jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el, a terület házikertként (lásd: Fogalommagyarázat) használható.

/12/ Az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság gazdasági épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

/13/ Újonnan kijelölt falusias lakóterületen új épület építése csak a területen áthaladó középvezetékű vezeték áthelyezését követően lehetséges.

### **Településközpont vegyes terület**

#### **25.§**

/1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ Településközpont vegyes területen önálló épületként elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;

b) igazgatási épület;

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;

d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

<sup>7</sup> Kiegészítette a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

f) sportépítmény;

/3/ Településközpont vegyes kivételesen elhelyezhető:

a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;

b) termelő kertészeti építmény.

/4/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő állomás;

b) parkolóház;

c) önálló épületként egyéb gazdasági építmény;

d) önálló főépületként termelő kertészeti építmény.

/5<sup>8</sup> A Vt1 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	oldalhatáron álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	1000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	16 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	35 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	50 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.7

/5a<sup>9</sup> A Vt2 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	kialakult érték;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	kialakult érték;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	14 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	kialakult érték;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	30 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.9

/5b/<sup>10</sup> A Vt3 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	3000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	20 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	35 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	6,0 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	40 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.9

/6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.

/8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén; történhet.

<sup>8</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>9</sup> Kiegészítette a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>10</sup> Kiegészítette a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

## Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

### 26.§

/1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

/2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- c) igazgatási, egyéb irodaépület;

/3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyéb közösségi, szórakoztató épület;
- b) sportépítmény.

/4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

/5/<sup>11</sup> A Gksz1 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a beépítés módja:                               | oldalhatáron álló;    |
| b) a kialakítható telek legkisebb területe:        | 2000 m <sup>2</sup> ; |
| c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége: | 16 m;                 |
| d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:          | 30 %;                 |
| e) építmények legnagyobb építménymagassága:        | 6,0 m;                |
| f) minimális zöldfelület aránya:                   | 40 %;                 |
| g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:  | 0.7                   |

/5a/<sup>12</sup> A Gksz2 jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) a beépítés módja:                               | szabadon álló;         |
| b) a kialakítható telek legkisebb területe:        | 10000 m <sup>2</sup> ; |
| c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége: | 40 m;                  |
| d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:          | 30 %;                  |
| e) építmények legnagyobb építménymagassága:        | 6,0 m;                 |
| f) minimális zöldfelület aránya:                   | 40 %;                  |
| g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:  | 0.7                    |

/6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 5. § /7-9/ bekezdések figyelembevételével.

/7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

/8/ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen épület csak a telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el.

/9/<sup>13</sup>

## Ipari gazdasági terület

### 27.§

<sup>11</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>12</sup> Kiegészítette a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

/1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási terven Gip jellel szabályozott építési övezet, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.

/2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:

a) Jelentős mértékű zavaró hatású terület

- agráripari terület

### **Ipari gazdasági terület - agráripari terület**

#### **28.§**

/1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

/2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen önálló épületként elhelyezhető:

a) állattartó épület és kiszolgáló épületei;

b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;

c) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;

d) egyéb ipari épület;

e) igazgatási és egyéb irodaépület.

/3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen üzemanyag-töltő állomás kivételesen elhelyezhető.

/4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhetőek el gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

/5/<sup>14</sup>A Gip-a jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	20000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	60 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	30 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	6,0 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	40 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0,8

/6/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

/7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

/8/ Az építési övezet területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

/9/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

/11/ A minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén legalább 10m-es sávban többszintű növényzet telepítése kötelező.

/12/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

/13/ <sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

## Különleges területek

### 29.§

/1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- a) sportterület (K-Sp)
- b) temető terület (K-T, K-Kgy)
- c) bánya terület (K-B)
- d) turisztikai terület (K-Tur)

/2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

### Különleges terület - Sportterület

### 30.§

/1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási Terven K-Sp jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

/2/ Különleges terület sportterületen kizárólag:

- a) sportépítmények;
- b) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
- c) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án helyezhetők el.

/3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

/4/ <sup>16</sup>A K-Sp jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	10000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	60 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	10 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	70 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.15

/5/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 5. § /7-9/ bekezdések figyelembe vételével.

/6/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

/7/ Sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 12 méterig túlléphető.

### Különleges terület - Temető terület

### 31.§

/1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-T jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

/2/ <sup>17</sup>A K-T jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	5000 m <sup>2</sup> ;

<sup>16</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 11.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>17</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 12.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	60 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	10 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	70 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.15

/3/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 5. § /7-9/ bekezdések figyelembe vételével.

/4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

/5/ Különleges terület temető területen legfeljebb 1 építményszintű épület helyezhető el.

/6/ A temető körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, területe nem szolgál temetkezési helyként.

/7/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság legfeljebb 3 méterrel túlléphető.

### **Különleges terület - Bánya terület**

#### **32.§**

/1/ Különleges terület bánya terület a Szabályozási terven K-B jellel szabályozott építési övezet, mely kizárólag az ásványvagyon (homok, kavics) kitermeléséhez szükséges építmények, valamint a termelő tevékenységet kiszolgáló gazdasági, igazgatási és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

/2/ <sup>18</sup>A K-B jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	10000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	40 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	10 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	70 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.15

/3/ A bánya területén kizárólag a bányászati engedélyben meghatározott rekultivációval egyidejűleg végezhető bányászati tevékenység.

/4/ A bányászati tevékenységet úgy kell folytatni, hogy ne akadályozza a terület jövőbeni horgásztóként való hasznosítását.

### **Különleges terület - Turisztikai terület**

#### **33.§**

/1/ Különleges terület turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a vadászturizmust szolgáló, kulturális, kereskedelmi, vendéglátó és szálláshelyszolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

/2/ A turisztikai területen kizárólag:

- turizmust szolgáló épületek;
- szálláshely szolgáltató épületek;
- állattartó épületek, istállók, a lovassport építményei;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;

<sup>18</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 13.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

e) valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított szolgálati lakóépületek legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.

/3/<sup>19</sup> A K-Tur jelű építési övezetben a telekalakítási és beépítési előírások feltételei a következők:

a) a beépítés módja:	szabadon álló;
b) a kialakítható telek legkisebb területe:	15000 m <sup>2</sup> ;
c) a kialakítható telek legkisebb telekszélessége:	40 m;
d) legnagyobb megengedhető beépítettsége:	30 %;
e) építmények legnagyobb építménymagassága:	4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya:	50 %;
g) megengedett legnagyobb szintterületi mutatója:	0.25

/4/ Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

/5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

/6/ Különleges terület turisztikai területen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T.

/7/<sup>20</sup>

/8/ Szálláshely-szolgáltató épület legfeljebb a beépíthető szintterület 50%-án lehetséges.

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### **34.§**

/1/ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

a) Zöldterület (Zkp, Zkk)

b) Erdőterületek

Védelmi (védett és védőerdő) (Ev, Emv)

Gazdasági erdő (Eg)

Egészségügyi, szociális, turisztikai (Et)

c) Mezőgazdasági területek:

Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1, Má3)

Általános mezőgazdasági terület - gyep (Má2, Má4)

d) Vízgazdálkodási terület

Vízfelszín (Vv)

Vízbeszerzési hely (Vb)

e) Közlekedési és közmű terület

Közúti (Köu)

Közműterület (Kmű)

### **Zöldterület**

#### **35.§**

/1/ Zöldterület, közpark, közkert – (lásd: fogalommagyarázat) a Szabályozási terven Zkp és Zkk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.

/2/ Zkp övezetben elhelyezhető:

a) a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény;

b) a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek,

<sup>19</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 14.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától



c) vendéglátó épület.

/3/ A zöldterületet legalább 80%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.

/4/ A Zkp jelű övezetben az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.

/5/ A Zkk jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

/6/ A Zkk jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.

/7/ Az övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével – valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.

/8/ A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.

/9/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – allergiát, betegséget nem okozó – növények telepíthetők.

/10/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt:

a) a fák egészségi állapota,

b) balesetveszély elhárítás, vagy

c) közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.

A kivágott fák pótlásáról gondoskodni kell.

/11/ Zöldterületen vízfelület létesíthető, a zöldterület nagyságának 30%-át meg nem haladó területen.

## **Erdőterület**

### **36.§**

/1/ A Szabályozási terven erdőterület az „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.

/2/ A közigazgatási területen lévő erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint:

a) védelmi erdők (Ev), (Emv)

b) gazdasági erdők (Eg),

c) egészségügyi – szociális, turisztikai (Et) erdők lehetnek.

/3/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

/4/ Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

/5/ A védelmi célú erdőterületeken tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – betegség, viharkár stb. – végezhető.

/6/ Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

## **Erdőterület – védelmi terület**

### **37.§**

/1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Ev, illetve Emv (mezővédő erdősáv) jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

/2/ Az Ev, illetve Emv övezeti jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el és épített, aljzatszerű beton- vagy kőfelületek sem létesíthetőek.

/3/ Az OTÉK-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják és létesítésüket az erdészeti, illetve természetvédelmi hatóság engedélyezi.

/4/ A védelmi rendeltetésű erdőterületeken bánya nem nyitható. A folyamatos borítottság érdekében csak természetyszerű, az erdő többcélú rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció stb.) figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás és természetes módszerű erdőfelújítás végezhető.

/5/ Az övezetbe tartozó erdőterületeken zárt faállományú erdők telepítendőek. Az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.

/6/ Az Emv jelű mezővédő erdősávot legalább 15 méter szélességben, 3 szintű fás növényzetből kell létesíteni.

### **Erdőterület – gazdasági erdők területe**

#### **38.§**

/1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Eg jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítására és hasznosítására.

/2/ <sup>21</sup>Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el. Az épület elhelyezés feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha),

b) a beépítés módja: szabadon álló,

c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,

d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.

/3/ A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni.

### **Erdőterület – egészségügyi, szociális, turisztikai erdők területe**

#### **39.§**

/1/ Az egészségügyi – szociális, turisztikai erdők a Szabályozási terven Et jellel jelölt területek.

/2/ Az Et övezeti jelű turisztikai erdők területén elhelyezhetők a vadászatot, pihenést, testedzést, az erdőhöz kötődő rekreációt, valamint az oktatást, bemutatást, szállást és vendéglátást szolgáló épületek.

/3/ Az Et övezeti jelű turisztikai erdők területén épületek, építmények elhelyezésének feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha),

b) a beépítés módja: szabadon álló,

c) a beépítés mértéke legfeljebb 3,0%,

d) a megengedett max. építménymagasság 4,5 m.

### **Mezőgazdasági terület**

#### **40.§**

/1/ A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint meghatározott esetekben lakó funkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.

/2/ Az egyes mezőgazdasági övezetekben az övezeti szabályozásnál kisebb telkeken épület nem helyezhető el és az építmények közül is csak az OTÉK-ban felsorolt építmények helyezhetők el.

---

<sup>21</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzat rendelet 15.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

- /3/ A mezőgazdasági területen a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /4/ A mezőgazdasági területen az új épületek körül takaró fásítást kell létesíteni.
- /5/ A mezőgazdasági területen a szélerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők. Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerinti pótlásukról gondoskodni kell.
- /6/ Az övezetben lévő meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható.
- /7/ Az általános mezőgazdasági területen az illetékes hatóságok, illetve a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatóság egyetértése esetén gyep, erdő, vízfelület, sportolási célú gyep létesíthető.

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

#### **41.§**

- /1/ Általános mezőgazdasági területbe az Má jellel szabályozott árutermelésre alkalmas szántó, gyümölcssterületek, egyéb ültetvényterületek, illetve az elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek tartoznak.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:
- általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1)
  - általános mezőgazdasági terület – gyep (Má2),
  - általános mezőgazdasági terület – szántó, ültetvény (Má3),
  - általános mezőgazdasági terület – gyep (Má4),
- /3/ Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben bármely épület csak a környezeti hatásokat feltáró eljárás szerint helyezhető el.
- /4/ Az Má1 jelű általános mezőgazdasági terület:
- A Szabályozási terven Má1 jellel jelölt övezet szántóföldi művelésre, illetve ültetvény létesítésére kijelölt terület,
  - Az Má1 jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése – a szélerőmű-torony elhelyezésére vizsgálat alá vonható terület kivételével - tilos.
- /5/ Az Má2 jelű általános mezőgazdasági terület:
- A Szabályozási terven Má2 jellel jelölt övezet elsődlegesen a gyepművelés céljára kijelölt terület,
  - Az Má2 jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos.
- /6/ Az Má3 jelű általános mezőgazdasági terület:
- A Szabályozási terven Má3 jellel jelölt övezet elsődlegesen nagyüzemi jellegű árutermelésre alkalmas terület, amely elsősorban szántóföldi művelés, illetve ültetvény telepítés, gondozás céljára kijelölt terület,
  - Az Má3 jelű övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás építményei, valamint lakófunkciójú épület létesíthető,
  - Az Má3 jelű övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:
    - legkisebb beépíthető telek 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha),
    - a beépítés módja szabadon álló (több épület létesíthető),
    - a beépítés mértéke legfeljebb 2%,
    - a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.
  - Az Má3 jelű övezetben a beépíthető alapterület a birtokközpontot kivéve legfeljebb 1000 m<sup>2</sup>,
  - Az Má3 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont kialakítható, amennyiben a mezőgazdasági birtoktest bizonyítottan létezik és legalább 30 ha (300.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A

birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) kell legyen, a beépítés mértéke legfeljebb 20% lehet,

f) A birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető,

g) A birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv ültetendő a tájra jellemző, őshonos fajokkal.

/7/ Az Má4 általános mezőgazdasági terület :

a) A Szabályozási terven Má4 jellel jelölt övezet elsődlegesen a gyepművelés, legeltető állattartás céljára kijelölt terület,

b) Az Má4 jelű övezetben a gyepgazdálkodás a környezetet nem károsító állattartás, továbbá az állattartáshoz kapcsolódó szolgáltatás, tárolás termékfeldolgozás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők. Az eltérő funkciók hagyományos tanya jelleggel több épületben is elhelyezhetők.

c) Az Má4 jelű övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:

a beépíthető telek területe legalább 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha),

a beépítés módja szabadon álló (több épület is építhető),

a beépítés mértéke legfeljebb 3,0%,

a megengedett építménymagasság 4,5 m,

d) Az Má4 jelű övezetben e beépíthető alapterület legfeljebb 800 m<sup>2</sup>. Terepszint alatti építmény nem építhető,

e) Az Má4 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont kialakítható, amennyiben a mezőgazdasági birtoktest bizonyítottan létezik és legalább 20 ha (200.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) kell legyen, a beépítés mértéke legfeljebb 25%.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **42.§**

/1/ Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet.

/2/ A Vv jellel szabályozott övezet a folyóvizek, vízelvezető csatornák medre és parti sávja.

/3/ A Vb jellel szabályozott övezet vízbeszerzési terület.

/4/ A vízgazdálkodási területeken a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

/5/ A vízfolyások, csatornák karbantartása érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 méter szélességű kezelősáv biztosítandó, amelybe a galéria-növényzeten kívül semmilyen más létesítmény nem helyezhető el.

/6/ A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére és a természetközeli állapot kialakítására. A vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

### **Közlekedési területek általános előírásai**

#### **43.§**

/1/ Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu” jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

/2/ <sup>22</sup>

/3/ Utat létesíteni, átalakítani, megszüntetni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, Útügyi Műszaki Előírások az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.

/4/ <sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

/5/ A közforgalom elől el nem zárt magánút létesítése engedély köteles tevékenység, így az csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a község Szabályozási terve tartalmazza.

/6/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési terveket engedélyeztetni kell az eljáró hatósággal.

/7/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

/8/ <sup>24</sup>Nagyalásony közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza.

/9/ <sup>25</sup>

/10/ A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

/11/ Közterületi parkolók az alábbi helyeken létesíthetők parkolók:

a) Polgármesteri Hivatal (1 hrsz) mellett 3 parkoló állás,

b) Étterem (2 hrsz) előtt 6 parkoló állás,

c) Temető (97 hrsz) előtt 30 parkoló állás.

/12/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.

/13/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávu közlekedési út szabadon maradjon.

/14/ A Szabályozási terven közterület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen, a közlekedési elemek közül,

kizárólag az egyes telkek feltárását szolgáló bekötő utak és gyalogos utak, valamint a Szabályozási terven jelölt parkolók építése engedélyezhető.

/15/ Azon új telektömb esetében, ahol új út létesül épület csak abban az esetben építhető, ha a közúti kiszolgálást biztosító út közlekedési hatósági engedély alapján kiépült.

#### **IV. FEJEZET**

### **KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS**

#### **44.§**

/1/ <sup>26</sup>

/2/ A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok előírásait kell figyelembe venni.

/3/ A vonatkozó előírások értelmében a területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

/4/ A község területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.

/5/ A felszíni vizek minősége védelmében a vonatkozó jogszabályokban előírtakat kell figyelembe venni.

---

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

<sup>24</sup> Módosította a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 16.§-a. Hatályos 2018. december 7. napjától

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2018. (XII.6.) önkormányzati rendelet 17.§-a. Hatálytalan 2018. december 7. napjától

- /6/ A Gányás patak teljes vízgyűjtő területére kiterjedő vízrendezési tervet el kell készíteni.
- /7/ A Gányás patak, valamint mellékágaik mindkét oldalán 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.
- /8/ Gázellátó rendszerek létesítése esetében az vonatkozó szabványban megfogalmazottakat be kell tartani. Nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága épületektől 5-5 m, középnomású vezetékekénél ez az érték 4-4 m.
- /9/ A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a vonatkozó jogszabály szerint kell megállapítani.
- /10/ Az új beépítések közvilágítási hálózata kizárólag földkábeles kivitelű lehet. Hálózati rekonstrukció során a meglévő légvezetéseket földkábelre kell kiváltani.
- /11/ A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.
- /12/ A távközlési létesítmények elhelyezését a vonatkozó jogszabályok alapján lehet engedélyezni.
- /13/ Az új beépítések vezetékes távközlési hálózata és a kábeltelevíziós rendszer földkábeles kiépítettségű legyen.
- /14/ A meglévő nem közterületen vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízelvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyezteti.
- /15/ Bármilyen okból feleslegesé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját veszített vezeték a földben nem maradhat.

## V. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 45.§ /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.