

**Zebegeány Község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2017. (III.09.) önkormányzati rendelete
Zebegeány Község Helyi Építési Szabályzatáról
(egységes szerkezetbe a módosításokkal)**

Zebegeány község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 13. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2016. július 01-én hatályos állapota alapján (OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek figyelembevételével és Magyarország alaptörvényének 32.cikk (2) bekezdése alapján az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

ELSŐ RÉSZ

I. FEJEZET

A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Zebegeány Község közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések, a rendeletben alkalmazott fogalmak

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. szintterületi mutató: Az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma.
2. mobilház: alapozást igénylő, de nem rögzített építmény.
3. konténer: alapozást nem igénylő, talajhoz nem rögzített építmény.
4. szolgálati lakás: az adott övezeti funkciót kiszolgáló, lakhatást biztosító épületrész.

3. Szabályozási tervlap

3. §

(1) A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT jelű, 1:4000 méretarányú Szabályozási tervlap.

(2) A szabályozás alapelemei:

- a.) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- b.) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,

(3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

- a.) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
- b.) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
- c.) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- d.) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek (magterület) határa
- e.) Natura 2000 terület határa,
- f.) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (Fokozottan védett természetvédelmi terület, ex-lege védett forrás, ex-lege védett földvár)
- g.) Nyíltvízi karszt terület
- h.) Vízbázis védelem területei
- i.) Országos vízvédelmi terület határa
- j.) Nagyvízi meder terület (mértékadó árvízszint)

- k.) Fakadóvíz veszélyes terület
 - l.) Gödörösásai tilalom terület
- (4) ¹

II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

4. Általános közlekedési előírások

4. §

- (1) Vasúti területen közlekedési és az utasforgalmat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el. A legnagyobb beépítettség 5 %.
- (2) Hálózati jelentőségű telepítési utak minimális szabályozási szélessége 10 m.
- (3) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
 - a.) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
 - b.) 10 teleknél kevesebb megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.

5. Általános zöldfelületi előírások

5. §

- (1) ²
- (2) ³
- (3) ⁴
- (4) ⁵
- (5) ⁶
- (6) ⁷
- (7) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételét követő egy éven belül ki kell alakítani.
- (8) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételeig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (9) Természetvédelem alatt álló területen vagy ökológiai hálózathoz tartozó területen az eredeti zöldfelület és növényállomány megtartandó, alakítása (gyérítése, kiegészítő telepítése, stb.) a magasabbrendű jogszabályokban előírtaknak megfelelően végezhető.

III. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. Művi értékek védelmének általános előírásai

6. §

¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

² Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

³ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) ⁸
- (3) ⁹

7. Helyi területi védelem előírásai

7. § ¹⁰

8. Helyi egyedi védelem előírásai

8. § ¹¹

9. Régészeti lelőhelyek védelme

9. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló- törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. A természeti értékvédelem általános előírásai

10. §

- (1) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (2) A terület-felhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeinek fenntarthatóságát, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai zöldfolyosók megmaradását.
- (3) ¹²
- (4) A természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyen, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet.
- (5) A Natura2000 területén és egyéb védett területeken, az országos ökológiai hálózat területén – a pufferövezet kivételével - a meglévő erdők elsődleges rendeltetésük szerint védelmi erdő övezetbe tartoznak.
- (6) A vonatkozó jogszabály alapján, annak lehatárolását pontosítva, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet az SZT jelöli.
- (7) A területen tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:
A térségi jelentőségű tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken csak olyan építési tevékenység folytatható, ami a terület tájképi értékeinek fennmaradását nem veszélyezteti, a táj karakterének fennmaradását biztosítja.
- (8) Tájképvédelmi területen a táj jellegét megváltoztató létesítmény nem helyezhető el, tájképet romboló tevékenység nem végezhető. A tájképvédelmi terület telkein történő építési

⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

¹² Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

tevékenységek során fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására.

- (9) ¹³ A beépítésre nem szánt területek övezeteiben a szabályozási tervlapon a telek be nem építhető részeként lehatárolt területeken épület és a terepszint fölötti 2,5 m-t meghaladó magasságú építmény nem helyezhető el.
- (10) ¹⁴ Természetvédelem alatt álló területen vagy ökológiai hálózathoz tartozó területen, tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területen a mezőgazdasági területek művelési ága és módja csak extenzívebb irányban változtatható meg.
- (11) ¹⁵

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

11. §

- (1) A tervezett belterületi határtól mért 500 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) A környezethasználat feltételeit úgy kell alakítani, hogy
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosítást,
 - c) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket,
 - d) biztosítsa az elérhető legjobb környezetkímélő technológia alkalmazását.
- (3) A környezet-, táj- és természetvédelmi előírások együttesen alkalmazandók a város helyi környezetvédelmi, hulladékgazdálkodási, köztisztasági, állattartási, csendvédelmi és levegőtisztaság védelmi, valamint értékvédelmi tárgykorű rendeleteivel.

11. A föld védelmének általános előírásai

12. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelme érdekében az építető köteles gondoskodni a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról.
- (2) A földmozgatással járó munkavégzések során a feltalaj védelmét a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint kell biztosítani, a humuszvesztés minimalizálásával.
- (3) A termőföld más célú igénybevétele magasabbrendű jogszabályi előírásoknak megfelelően végezhető. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően szakaszosan kell végrehajtani, az építési munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágának megfelelően kell hasznosítani.
- (4) Építési munkát csak úgy szabad végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.
- (6) Bontások, tereprendezések és építkezések során kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni, azt követően az eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, kármentesítésének szükségessége. Feltöltések során csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt és a talajvizet nem károsítja.

12. A vizek védelmének előírásai

13. §

¹³ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

¹⁴ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- (1) A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben építhetők, ha az építési övezetre vonatkozó közművesítés biztosított.
- (2) A vízfolyásokhoz, tavakhoz 150 m-nél közelebb a magasabb rendű jogszabályban meghatározott nagy létszámú állattartótelep, állattartó telep trágyatárolója és komposztáló telep, - a házikerti és kiskerti komposztáló létesítmények kivételével - nem létesíthető.
- (3) A vízfolyások, csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításához, karbantartásához:
 - a) a Duna-medre mentén 10 m-es
 - b) egyéb vízmedrek mentén 3 m-es
 sávot szabadon kell hagyni és időkorlátozás nélküli átjárhatóságát biztosítani kell.
- (4) A parti sávban épületet, építményt csak kivételesen lehet elhelyezni, ha azt a természet védelméről és a vízügyről szóló törvény és egyéb magasabb rendű jogszabályok, továbbá a Duna védelmére és fenntartására vonatkozó külön előírások lehetővé teszik.
- (5) A parti sávokon a meglévő természetközeli ökoszisztéma (nádasok, ligetes fás társulások) nem szüntethető meg, a nem fürdőhelyként, vízisport vagy vízi közlekedési céllal kialakított parti sávjait a természetközeli állapot kialakulását, meghonosodását biztosító módon kell fenntartani vagy rehabilitálni.
- (6) A terület teljes egészében a vonatkozó jogszabály szerint országos vízminőség-védelmi terület, ahol
 - a) ásott kút, különálló árnyékszék, nagyüzemi állattartó-telep és komposztálótelep nem létesíthető,
 - b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el,
 - c) nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (7) Az igazgatási területen szennyezésre érzékeny, kiemelt vízminőségi terület található, ezért itt a felszíni vízelvezető rendszereket ezek figyelembevételével kell tervezni, illetve a felszíni vizeket - megfelelő tisztítás után - lehetőség szerint helyben kell szikkasztani.
 - a) a part menti területekről csapadékvíz csak a nyári szabályozott vízszint felett hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a kisvízfolyásokba vagy a Dunába.
 - b) a csapadékvíz szikkasztás feltételeit részletes talajmechanikai vizsgálat alapján kell meghatározni.
- (8) Szennyvizek szikkasztása, leürítése, tisztítás nélküli kivezetése a területen tilos.
- (9) Vízmedrek és vízgazdálkodási területek védőtávolságán belül tilos települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

13. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

14. §

- (1) A területen keletkező szilárd, iszapszerű és folyékony hulladékok csak erre a célra kijelölt területen helyezhetők el.
- (2) A keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanításáig, illetve az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (3) A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóság szempontjainak megfelelően kell kezelni.
- (4) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150 m. Ennek csökkentéséig, vagy megszüntetéséig a védőtávolságon belül a közegészségügyi hatóság hozzájárulásának függvényében lehet lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületet elhelyezni.
- (5) A területen - az arra kijelölt övezeteket kivéve - tilos elhelyezni:
 - a) bármilyen hulladékot,
 - b) szennyvizet, szennyvíziszapot, hígrágyát és egyéb talajszennyező anyagot.

- (6) Az engedély nélküli hulladéklerakások felszámolásáról gondoskodni kell, a további hulladéklerakást meg kell akadályozni.

14. A levegő védelme

15. §

- (1) A teljes igazgatási terület – a külszíni bányauzem kivételével - levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelten védett terület. A területen csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása az előírt határértékeket nem haladja meg.
- (2) A területen – a külszíni bányauzem kivételével - diffúz légszennyezést eredményező tevékenység nem folytatható.
- (3) Bűzt okozó létesítmény, illetve bűzt okozó tevékenység (pl.: állattartás, komposztálás, atb.) csak úgy létesíthető, illetve folytatható, ha az előírt védőtávolsága biztosított.

15. Környezeti zaj- és rezgéselleni védelem

16. §

- (1) A zaj- és rezgésvédelem érdekében zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető, illetve üzemeltethető, ha az általa okozott zaj, vagy rezgés mértéke az előírt határértékeket nem haladja meg.
- (2) A vasútvonal 50-50 méteres védőtávolságán belül új lakó funkció, oktatási, nevelési, egészségügyi létesítmény csak a vasút üzemeltető és az érintett hatóságok hozzájárulásával helyezhető el.

VI. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

16. Telekalakítás

17. §

- (1) A község területén nyúlványos telek nem alakítható ki és nem építhető be, kivéve a beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen, ha a kialakult állapotú tömb valamely, meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.
- (2) A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek.
- (3) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (4) A telekcsoport újraosztással (SZT-n --T--" jellel) körülhatárolt telektömbben szabályozási terv készítése nélkül, de csak a teljes területre kiterjedő telekalakítási javaslat alapján hajtható végre bármilyen, a meglévő telekállapotot érintő változtatás (telekalakítás, telekegyesítés, telekfelosztás, stb.) illetve új beépítés. A területen a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelő építési telkek alakíthatók ki, és a tömb további telkeinek kialakult használati módját nem korlátozzák.

VII. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

17. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

18. §

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) ¹⁶

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell.
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.
- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület egészen, és a beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítható:
 - aa) a villamosenergia ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken legalább hiányos közműellátás biztosítható:
 - ba) a villamosenergia ellátás,
 - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

18. Vízellátás

19. §

- (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) NÁ 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

19. Csatornázás

20. §

- (1) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés - az egyéb feltételek teljesülése esetén is - csak akkor alkalmazható, ha:
 - a közcsontra csatlakozás lehetősége 100 m-en belül nem áll rendelkezésre
 - a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízhelyezés tilos),
 - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
 - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
 - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (3) Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területein, ha a napi keletkező szennyvíz:
 - a) az 5 m³ mennyiséget nem haladja meg, akkor megengedett zárt szennyvíztároló medence, vagy - az egyéb feltételek teljesülése esetén - egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A közcsontra hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsontra csatlakozást ki kell építeni.
 - b) mennyisége meghaladja az 5 m³ mennyiséget, akkor - az egyéb feltételek teljesülése esetén - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, de zárt szennyvíztároló medence nem alkalmazható. Ebben az esetben, ha egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés valamely okból mégsem lenne alkalmazható, akkor közcsontra hálózati csatlakozást kell kiépíteni.
- (4) Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:
 - a) nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
 - ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az arra vonatkozó előírások teljesítésével.
 - b) meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható. Ha kisberendezés valamely okból mégsem létesíthető, akkor építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 150 m.
- (7) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül, beépítésre szánt területen a közegészségügyi hatóság hozzájárulásának függvényében lehet újabb lakó-, üdülő-, vegyes-, gazdasági- különleges- rendeltetésű épület elhelyezni.

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

21. §

- (1) A felszíni és csapadékvíz elvezetést szolgáló, vízgazdálkodási területként lejegyzett terület jogállását megváltoztatni, csak a vízvezetés megoldásának vízjogi engedély alapján történő módosításával lehet, annak megvalósítását követően.

- (2) A felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, horhosok, vízfolyások, vízmosások parti sávját elsősorban közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (3) Felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, vízfolyások, horhosok, vízmosások betemetése, eltorlaszolása, a víz elfolyásának bármilyen módon megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.
- (4) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (5) Ha új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
- (6) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (7) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló egységek felületéről és a gazdasági területek szénhidrogén szennyezésnek kitett belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (8) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy
 - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen és
 - c) az arcukat formálás érdekében ne legyen: 3 m-nél szélesebb
 - d) Egy telekre csak egy kocsik behajtó létesüljön (saroktelek esetén lehet kettő).
- (9) A nyílt árok fenekét és legalább 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
- (10) Duna mentén meder karbantartásra 10 m-es parti sávot szabadon kell hagyni.
- (11) Az elsőrendű védvonal, illetve nagyvízi meder-él mentén 10 m-es sávot árvízi védekezésre szabadon kell hagyni.
- (12) A mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni.
- (13) Hullámtéri oldalon 60 m-en belül gödöraszt végezni, csak a vízügyi illetékes hatóság engedélyével lehet.
- (14) Hullámtérben építeni az arra vonatkozó előírások figyelembe vételével és a vízügyi illetékes hatóság engedélyével lehet, a padlószint mértékadó árvíz szint fölé 1 m-rel történő kiemelés biztosításával.

21. Földgázellátás

22. §

- (1) Földgázvezetékét közterületen csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

22. Villamosenergia-ellátás

23. §

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során -, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető műemléki környezetben.
- (2) ¹⁷
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- (4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

24. §

- (1)¹⁸
 (2)¹⁹
 (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
 a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, vagy nem használható fel, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25. §²⁰

25. Megújuló energiatermelő létesítmények

26. §

- (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-nél jobban nem haladhatja meg,
 b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen és
 c) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető:
 - műemléki környezetben,
 -²¹
 (2)²²

VIII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

26. Általános építési előírások

27. §

- (1) A település igazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
 (2) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 a.) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni illeszkedési vizsgálattal igazolva.
 b.)²³ Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

²² Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

²³ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

- c.) ²⁴Ahol az építési övezet, övezet előkert nagyságot meghatároz, ott annak nagyságát figyelembe kell venni, vagy illeszkedési vizsgálattal igazolva a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
- d.) ²⁵Az előkert határa egyben építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 75 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön amennyiben a terepviszonyok ezt nem zárják ki.
- e.) ²⁶Ahol a szabályozási terv építési vonalat határoz meg, ott az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 75 %-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
- (3) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ahol az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól elsősorban a környezetben lévő állapothoz igazodva ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (5) Az építési övezetekben az övezetenként meghatározott épületmagasság betartása mellett a 15% feletti lejtésű telken, a lejtő felőli homlokzatmagasság 6 m-nél nem lehet több.
- (6) Pince építése esetén és 10% feletti lejtésű telken elhelyezendő épület, építmény esetén geotechnikai jelentés készítése szükséges.
- (7) ²⁷
- (8) Lapostetős épület, épületrész építése esetén a tetőfelület hasznosítását lehetővé tevő kialakítás:
 a.) zöldtető,
 b.) tetőkert, tetőterasz,
 c.) napenergia hasznosító berendezések
 d.) faburkolat
 lehetséges.
- (9) Nem járható, kavicssterítéssel vagy egyéb módon kialakított lapostető csak abban az esetben építhető, amennyiben a fent felsorolt megoldások alkalmazása műszaki okból kizárt.
- (10) Nagyvízi meder területén (mértékadó árvízszint)
 a.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 0
 b.) A földszinti padlóvonal magasságát a mértékadó árvíz szint fölött min. 1 m-rel, max. 2,5 m-rel történő kiemeléssel kell meghatározni. Az épületeket lábakra kell állítani, a lábak közötti területet föltölteni, beépíteni nem lehet.
 c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság a földszinti padlóvonaltól számítandó.
- (11) Lakóépület építése esetén a gépkocsi tároló a fő rendeltetésű épülettel egy épülettömegben belül alakítható, kivéve a 27.§.(13) bek. előírása.
- (12) Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete bruttó 4m² valamint a támfalgarázs. Ezen építményeket építési helyen belül kell elhelyezni.
- (13) Utcafronti telekhatáron (előkertben) támfalgarázs építése akkor lehetséges, ha az utcában lévő állapotnak tekinthető, és az építési telek előkerti része 20%- nál meredekebb lejtésű.
- (14) ²⁸
- (15) ²⁹

²⁴ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

²⁵ Kiegészítette a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

²⁶ Kiegészítette a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

(16)³⁰

(17)³¹ Konténer és mobilház nem helyezhető el, lakókocsi kizárólag közterületről nem látható módon helyezhető el a település teljes közigazgatási területen.

(18) Az állattartó építmények elhelyezése a 2. mellékletben rögzítettek szerint történhet.

IX. FEJEZET

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

28. §

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

MÁSODIK RÉSZ

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

27. A Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

29. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
- a.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c.) kulturális,
 - d.) sport
 - e.) szállás jellegű
rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a.) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b.) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - c.) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - d.) kerti építmény, legfeljebb bruttó 15 m² alapterülettel, amennyiben az építmény zárt tetőszerkezettel vagy legalább 2 oldalról zárt függőleges határoló szerkezettel rendelkezik. Kerti építmény előkertbe nem helyezhető.
 - b.) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - a.) közműpótló műtárgy,
 - b.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - c.) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - c.) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
 - d.) gépkocsi tároló.
- (3) Az övezetben a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű hasonló célú építmény (kivéve gépkocsi tároló) csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan, az építési helyen belül, a beépítési módnak megfelelően helyezhető el.
- (4) Kialakult állapotú, illetve a már beépült tömbök esetén az illeszkedés szabályait is figyelembe kell venni.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

³¹ Módosította az 1/2020.(II.17.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2020. február 18.

- (5) Lapostető építése esetén beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontja a 30-36§-(g) pontjában meghatározott mérettől eltérően 6 méter.
- (6) A kialakítandó építési telkek minimális szélessége
- oldalhatáron álló beépítés esetén 12 méter,
 - szabadon-álló beépítés esetén 16 méter lehet.

28. A Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

30. §

- (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 500
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 30
 - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): 4,5
 - Az épület legmagasabb pontja illeszkedési vizsgálat alapján
 - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50
 - Szintterületi mutató: 0,6
 - A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az övezet területén legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (3) ³²Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (4) ³³
- (5) ³⁴

31. §

- (1) **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 500
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 30
 - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 3,5
 - Az épület legmagasabb pontja illeszkedési vizsgálat alapján
 - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50
 - Szintterületi mutató: 0,6
 - A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az övezet területén legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (3) ³⁵Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (4) ³⁶

32. §

- (1) **Lke-3, Lke-3*** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 400

³² Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

³³ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

³⁵ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- | | |
|--|----------------------|
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 25 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 25 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 4,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja | 7,0 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| i.) Szintterületi mutató: | 0,6 |
| j.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezet területén legfeljebb egyalakásos lakóépület építhető.
- (3) Lke-3* övezet területén telekalakítási terv készítendő.
- (4) Az építési övezet területén a Malomvölgyi-patak jelenlegi partvonalától számított 10 méteren belül a telek be nem építhető részeként építményt elhelyezni nem lehet.

33. §

- (1) **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 600 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 20 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 4,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja | 7,5 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| i.) Szintterületi mutató: | 0,6 |
| j.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezet területén legfeljebb egyalakásos lakóépület építhető.
- (3) ³⁷Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (4) Az építési övezet területén a Malomvölgyi-patak jelenlegi partvonalától számított 10 méteren belül a telek be nem építhető részeként építményt elhelyezni nem lehet.

34. §

- (1) **Lke-5, Lke-5*** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód: | szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 550 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 15 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 15 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 4,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja | 7,5 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| i.) Szintterületi mutató: | 0,6 |
| j.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezet területén legfeljebb egyalakásos lakóépület építhető.
- (3) Az építési övezet területén az előkert 5 m.
- (4) Lke-5* területén a legkisebb kialakítható hátsókert 3 m.

35. §

- (1) **Lke-6** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a.) Beépítési mód: | szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 1500 |

³⁷ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

- | | |
|--|----------------------|
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 10 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 4,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja | 7,5 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 70 |
| i.) Szintterületi mutató: | 0,2 |
| j.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezet területén legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (3) Az építési övezet területén a hátsókert mérete minimum 15 m, mely
- (4) Az építési övezet területén az előkert mérete 5 m.
- (5) Az építési övezet területén a Malomvölgyi-patak jelenlegi partvonalától számított 15 méteren belül a telek be nem építhető részeként építményt elhelyezni nem lehet.

36. §

- (6) **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| k.) Beépítési mód: | szabadon álló |
| l.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 1000 |
| m.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 15 |
| n.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 20 |
| o.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| p.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 5,0 |
| q.) Az épület legmagasabb pontja | 7,0 |
| r.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| s.) Szintterületi mutató: | 0,5 |
| t.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (7) Az övezet területén legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (8) Elő oldal, hátsókert nagyságának meghatározása az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki.
- (9) A kialakítandó építési telkek minimális szélessége 20 méter.

29. A hétvégi házas üdülőterületek (Üh) építési övezeteinek általános előírásai

37. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető
- legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek,
 - vendéglátó épület
 - kiskereskedelmi épület
 - sportépítmények
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - kerti építmény
- (3) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

30. A hétvégi házas üdülőterületek (Üh) építési részletes előírásai

38. §

- (1) **Üh-1** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: szabadon álló

- | | |
|---|----------------------|
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 600 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 15 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 0 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság a földszinti padlóvonalától (m): | 3,5 |
| g.) ³⁸ | |
| h.) Az épület legmagasabb pontja (m), a földszinti padlóvonalától | 5,0 |
| i.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 60 |
| j.) Szintterületi mutató: | 0,2 |
| k.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, előírásokat kell figyelembe venni:
- a.) Az előkert nagysága 5 m.
- b.) Az oldalkert méretének meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

39. §

- (1) **Üh-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód: | szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 600 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 15 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 15 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 4,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja (m) | 6,0 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 65 |
| i.) Szintterületi mutató: | 0,2 |
| j.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, előírásokat kell figyelembe venni:
- a.) Az előkert nagysága 5 m.
- b.) Az oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

31. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

40. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- c.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - d.) kerti építmény.
- (3) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- a.) közműpótló műtárgy,
 - b.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - c.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- a.) garázs.
- (5) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:
- a.) A település már beépült részein az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.
 - b.) ³⁹Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
 - c.) Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- (6) Meglévő beépítés esetén új épületet úgy kell tervezni, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson.

32. A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

41. §

- (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód: | zárt sorú |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²): | 300 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 60 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 60 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb-épületmagasság (m): | 6,0 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 20 |
| h.) Szintterületi mutató: | 1,2 |
| i.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) A beépítési mód előkert nélküli zárt sorú beépítés, ahol épületet zárt sorúan kell elhelyezni. Az elhelyezni kívánt épület utcai homlokzata építési vonalának meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

42. §

- (1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód: | szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²): | 500 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 25 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 0 |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 5,0 |
| f.) Az épület legmagasabb pontja (m) | 6,0 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 20 |
| h.) Szintterületi mutató: | 0,8 |
| i.) A Közműellátás mértéke: | teljes |

33. A gazdasági területek (Gip) építési övezeteinek általános előírásai

43. §

³⁹ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

- (1) A gazdasági területek egyéb ipari-gazdasági (Gip-km) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - a.) elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- (3) A Gip-km gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
 - a.) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b.) közműpótló műtárgy;
 - c.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d.) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e.) kerti építmény,
 - f.) trágyatároló, komposztáló,
 - g.) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - h.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az építési övezetekben az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

34. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

44. §

- (1) A **Gip-km** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	kialakult
c.) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
h.) A Közműellátás mértéke:	hiányosan közművesített

35. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

45. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportpálya területe (Ksp), a Bánya (KB), turisztikai terület (Ktu), valamint a sport-rekreációs terület (Ksr), és a megújuló energiatermelés terület (Ken) tartozik.
- (2) A közzintézményeket, a sportpályákat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkoszival is megközelíthető legyen.
- (3) Az övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

36. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

46. §

- (1) A **Ksp** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	kialakult (K)
c.) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
e.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
f.) A Közműellátás mértéke:	hiányosan közművesített
- (2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.
- (3) Az építési övezetben sportolási célú építmények helyezhetők el.

- (4) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
 - kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

47. §

- (1) A **Ksr** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 500 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| d.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| h.) A Közműellátás mértéke: | hiányosan közművesített |
- (2) Az övezetben elsősorban vásárok, rendezvények, és sportolás kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

48. §

- (1) A **Ktu-1** jelű építési övezet előírásai (Duna-part)
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 1000 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 15 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 0 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja (m) | 6,5 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben a turizmussal kapcsolatos építmények (ifjúsági szálló-tábor, vendéglő, művészeti tevékenységgel kapcsolatos építmények, szálláshelyek, szolgáltató építmények, vásárok, és rendezvények kiszolgáló létesítményei, vízi sporttal kapcsolatos építmények, szolgálati lakás) helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- (4) A építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

49. §

- (1) A **Ktu-2** jelű építési övezet előírásai (Dohány pavilon)
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 10000 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 10 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 3,5 |
| g.) Az épület legmagasabb pontja (m) | 4,5 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| i.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben a turizmussal kapcsolatos építmények (ifjúsági szálló-tábor, múzeum, művészeti tevékenységgel kapcsolatos építmények, szolgáltató építmények, rendezvény kiszolgáló létesítmény, szolgálati lakás) helyezhetők el.

50. §

- (1) A **Ktu-3** jelű építési övezet előírásai: (múzeum-tábor)
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 10000 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 10 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 3 |
| g.) Az épület legmagasabb pont meghatározása (m) | 5 |
| h.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| i.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben a turizmussal kapcsolatos építmények (ifjúsági szálló-tábor, múzeum, művészeti tevékenységgel kapcsolatos építmények, szolgáltató építmények, rendezvény kiszolgáló létesítmény, szolgálati lakás) helyezhetők el.

51. §

- (1) A **Ktu-4** jelű építési övezet előírásai: (Forfa)
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 1400 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 35 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| h.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben a turizmussal kapcsolatos építmények (ifjúsági szálló-tábor, vendéglő, művészeti tevékenységgel kapcsolatos építmények, szálláshelyek, szolgáltató építmények, vásárok, és rendezvények kiszolgáló létesítményei, sporttal kapcsolatos építmények, szolgálati lakás) helyezhetők el.

52. §

- (1) A **Ken** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 1000 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 15 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 15 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |

- f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
 g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
 h.) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az övezetben megújuló energiatermelés építményei, településgazdálkodási funkciójú épületei, építményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
 a.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (4) A építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:
 a.) közmű becsatlakozási műtárgy,
 b.) közműpótló műtárgy,
 c.) hulladéktartály-tároló,
 d.) kirakatszekrény,
 e.) kerti építmény,
 f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (5) A telkek átlagosnál jobb termőhelyi minőségű területrészen a telkek be nem építhető részeként a művelés alól nem vonható ki.

53. §

- (1) A **KB** jelű különleges építési övezet előírásai:
- a.) Beépítési mód Szabadon álló
 b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m²) 5000
 c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 10
 d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
 e.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 f.) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
 a.) közmű becsatlakozási műtárgy,
 b.) közműpótló műtárgy,
 c.) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 d.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 e.) kerti építmény,
 f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

XI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

37. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

54. §

- (1) **KÖu** övezet előírásai:
- a.) Beépítési mód szabadon álló
 b.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- (2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

55. §

- (1) **KÖk** övezet előírásai (kötőtpályás közlekedés):
- a.) Beépítési mód szabadon álló
 b.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10

38. Általános zöldterületi előírások

56. §

- (1) ⁴⁰A zöldterületeket legfeljebb 3% beépítettséggel kell kialakítani.
- (2) A zöldterületek Zkp és Zkk jelű közpark övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (3) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a természetvédelmi, ökológiai szempontokat, meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendő és megőrzendőek.
- (4) Természetvédelem alatt álló vagy ökológiai hálózathoz tartozó zöldterület kizárólag extenzív eszközökkel létesíthető és tartandó fenn, a magasabbrendű jogszabályokban, valamint a vonatkozó kezelési tervben előírt feltételek betartásával.
- (5) Az övezetekben az utcabútorokon, a köztéri dísz tárgyakon, műalkotásokon, szökőkutakon, csobogókon és ivókutakon túl, a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
 - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
 - b.) hulladékártató (gyűjtőedény, konténer), zöldhulladék komposztáló,
 - c.) kerti építmények, építménynek minősülő kirakatszekrény, információs tábla,
 - d.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az övezetek telkein, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető építmények, eszközök helyezhetők el. A parkok fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) Az övezetekben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

39. A zöldterületek részletes előírásai

57. §

- (1) A **Zkp** jelű zöldterületi övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	3000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
- (2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - a.) Emlékhely, emlékmű, az emlékpark funkcióhoz kapcsolódó pavilon, szobor, terep- és térplasztika, díszkert,
 - b.) A pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
 - c.) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó és bemutató rendeltetést tartalmazó épület.
 - d.) Kilátóhely, terasz és faszervezetű kilátótorony, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal;
- (3) A közparkot legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani és fenntartani, az övezetben a burkolatok, díszburkolatok aránya nem haladhatja meg a telekterület 5%-át.
- (4) Az övezetet érintő ex lege védett földvára vonatkozó külön jogszabályokban előírtak betartásával

58. §

- (1) A **Zkk** jelű zöldterületi övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	600
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1,0
d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
- (2) Az övezetben közösségi terek alakíthatók ki, a pihenő- és játszókerti létesítmények mellett szabadtéri rendezvények tartására alkalmas létesítmények helyezhetők el.

⁴⁰ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje 2019. szeptember 27.

- (3) ⁴¹
- (4) Az általános zöldterületi előírásokban megengedett melléképítmények közül az övezetben nem helyezhető el: hulladéktároló konténer, zöldhulladék komposztáló és építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (5) A közkertet legalább 65 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani és fenntartani, az övezetben a burkolatok, díszburkolatok aránya nem haladhatja meg a telekterület 25%-át.

40. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

59. §

- (1) Az erdő övezetek az erdőállományok fenntartására, rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, valamint az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági épületek csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.
- (3) Az erdő övezete elsődleges rendeltetésével összhangban területfelhasználási célja szerint:
- védelmi (védett és védő) Evt, Ev;
 - gazdasági Eg;
 - közjóléti (Ek) lehet.
- (4) Az erdőterületen lévő beépítés esetén, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a közműves villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.
- (5) ⁴²
- (6) Az erdőövezetekben az alábbi melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el:
- a.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b.) állatól, állatkifutó, karám, trágyatároló,
 - c.) közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - d.) komposztáló, hulladéktartály, -tároló,
 - e.) siló- és és ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - f.) kerti építmény,
 - g.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
 - h.) egyéb építmények: különálló árnyékszék.
- (7) Az egyes melléképítmény fajták elhelyezésének és kialakításának további feltételeiről vagy korlátozásáról az övezeti előírások rendelkeznek.

41. Az erdőterületek Ev jelű övezeteinek részletes előírásai

60. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az Ev jelű védelmi erdőkben épületet és egyéb építményt elhelyezni nem lehet, kivéve az alábbi építményeket, amennyiben azok az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják:
- a.) az erdei kilátó, magasles és védőkerítés,
 - b.) köztárgyak, valamint a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁴² Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- c.) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, jelzőtáblák,
- d.) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- e.) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, padok,
- f.) megújuló energiaforrás műtárgyai, amelyek használata során az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

42. Az erdőterületek Eg jelű övezeteinek részletes előírásai

61. §

- (1) Az **Eg jelű** övezet előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) A legkisebb beépíthető telek területe (ha) | 10,0 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 0,5 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 0,5 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, az erdőgazdálkodási funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás létesíthető. Az övezetben más jellegű, az erdőterület rendeltetésével össze nem egyeztethető célú épület nem helyezhető el.
- (3) ⁴³
- (4) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy, háztartási célú kemence
 - b.) közműpótló műtárgy,
 - c.) hulladéktartály-tároló,
 - d.) kerti építmény,
 - e.) állatkifutó,
 - f.) trágyatároló, komposztáló,
 - g.) siló, ömlesztett anyag -, folyadék-és gáztároló,
 - h.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop legfeljebb 6 m magasságú tartószerkezettel.
- (5) A 10 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.
- (6) A gazdasági erdők övezetében mindazon építmények elhelyezhetők, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.

43. Közjóléti erdő területek (Ek)

62. §

- (1) Az **Ek-1** jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) A legkisebb beépíthető telek területe (ha) | 2,5 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 5 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
- (2) Az SZT-n Ek-1 övezeti jellel jelölt közjóléti rendeltetésű erdőterületeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdő jóléti, üdülési, rekreációs – esetleg oktatási és kutatási -, alapvetően parkerdei használatának biztosítása.

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- (3) Az övezet beépíthető alapterületén turistaház, egyéb erdei szálláshely és vendéglátóhely, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők, a beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 15%-án lakórendeltetés (gondnoki lakás, erdészlak) is kialakítható.
- (4) Az övezetben az erdőgazdálkodási és turisztikai épület mellett az erdei turizmus, a parkerdei használat építményei helyezhetők el, továbbá mindazon építmények, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.
- (5) Az övezet védett erdőállománnyal fedett részén maradéktalanul érvényt kell szerezni a telekre és környezetére vonatkozó természetvédelmi besorolásból következő előírásoknak.
- (6) Az Ek-2 jelű övezet előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) A legkisebb beépíthető telek területe (ha) | 1,0 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 5 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
- (7) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek az SZT-n Ek-2 jellel jelölt övezetében, szabadidő eltöltést szolgáló üdülő, rekreációs, szállás, sport-, játék-, funkciójú területek és építmények alakíthatók ki.
- (8) A szabadidő eltöltést szolgáló épületben rekreációs szolgáltató, vendéglátóhelyi és üdülési szálláshely rendeltetések alakíthatók ki, valamint kapcsolódó (kiszolgáló) létesítményeik építhetők. Az övezet beépíthető alapterületének legfeljebb bruttó 25%-án lakórendeltetés is elhelyezhető.
- (9) Az övezetben az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények mellett az erdei turizmus építményei helyezhetők el, továbbá mindazon építmények, amelyek a védelmi rendeltetésű erdőövezetben is elhelyezhetők.

Az erdőterületi övezetek beépítési paraméterei

63. §

Az övezet jele	A beépítés jellemző módja*	A beépíthető földrészlet				Épületmagasság/ a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		
		terület e	szélesség e	mértéke	mértéke a terepszint alatt	
		(ha)	m	%	%	
Ev,	-	-	-	0,0	0,0**	-
Eg	SZ	10,0	100	0,5	0,5	4,5/7,5
Ek-1	SZ	2,5	50	5,0	5,0	6,0/7,5
Ek-2	SZ	1,0	35	5,0	5,0	4,5/6,0

*SZ - szabadonálló beépítés

** - véderdő (védő- és védett erdő) övezet terepszint alatti beépítése magasabbrendű jogszabályok alapján, eseti eljárásban állapítható meg.

44. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

64. §

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint az övezeti előírásokban meghatározott feltételek teljesülése esetén lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető.

- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezetei:
- általános, kistelkes (Má-1, Má-1.1),
 - általános, nagytelkes (Má-2),
 - általános, védett (Má-v)
 - kertes, kistelkes intenzív (Mk-1),
 - kertes, nagytelkes (Mk-2, Mk-2.1),
 - kertes, kistelkes extenzív (Mk-3)
 - kertes védett (Mk-v, Mk-v*),
lehet.
- (3) ⁴⁴ ⁴⁵A mezőgazdasági területeken konténerek, járműfelépítmények, mobilházak, lakókocsik nem helyezhetők el.
- (4) Az egy tömegben építhető épület bruttó alapterülete, amennyiben a gazdasági mellett lakó rendeltetést is magában foglal, a 300 m²-t, egyéb esetben a 200 m²-t nem haladhatja meg.
- (5) ⁴⁶
- (6) Az általános övezetben - az Má-1.1 övezet kivételével - bármely beépítés 10 m-es előkert és legalább 6 m-es oldalkert biztosításával létesíthető.
- (7) Az általános mezőgazdasági területeken, ha az ingatlan-használat rendszeres emberi tartózkodáshoz kötődik, legalább a villamosenergia-ellátást biztosítani kell, a többi közmű közműpótló berendezéssel is helyettesíthető.
- (8) ⁴⁷
- (9) A mezőgazdasági területek általános övezeteinek 0,3 ha-nál kisebb telkei nem építhetők be. Az övezetek 0,3 ha-t meghaladó, de az övezeti minimumot el nem érő méretű telkein legfeljebb bruttó 60 m² alapterületű terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az alábbi bekezdésben felsorolt melléképítmények építhetők, *a siló és az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop* kivételével, azzal a megkötéssel, hogy az *ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló* csak terepszint alatti kialakítású lehet, az *üvegház, fóliasátor* együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 60 m²-t.
- (10) A mezőgazdasági területek általános övezeteiben az alábbi melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állattól, állatkifutó, karám, trágyatároló,
 - közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - komposztáló, hulladéktartály, -tároló,
 - siló- és ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti építmény,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
 - egyéb építmények: különálló árnyékszék, növénytermesztési célú üvegház, fóliasátor
- (11) Az Mk-1 övezet kivételével mezőgazdasági területek kertes övezeteinek 0,15 ha-nál kisebb telkei nem építhetők be. Az Mk-1 övezet beépíthető telekmimuma 720 m². Az egyéb Mk- övezetek 0,15 ha –t meghaladó, de az övezeti minimumot el nem érő méretű telkein legfeljebb bruttó 30 m² alapterületű terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, továbbá az alábbi bekezdésben felsorolt melléképítmények építhetők *az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop* kivételével, azzal a megkötéssel, hogy az *ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló* csak terepszint alatti kialakítású lehet, az *üvegház, fóliasátor* együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 30 m²-t.

⁴⁴ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

⁴⁵ Módosította az 1/2020.(II.17.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2020. február 18.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- (12) A kertés mezőgazdasági övezetben bármely beépítés legalább 5 m-es előkert és legalább 4 m-es oldalkert biztosításával létesíthető. A beépíthető telek legkisebb szélességét a részletes övezeti előírások határozzák meg.
- (13) A mezőgazdasági területek kertés övezeteiben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- jégverem, zöldségverem,
 - állatól, állatkifutó,
 - közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy,
 - komposztáló, hulladéktartály,
 - terepszint alatti folyadék- és gáztároló,
 - kerti építmény, fóliasátor
 - 6 m-nél nem magasabb antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (14) Az egyes melléképítmény fajták elhelyezésének és kialakításának további feltételeiről vagy korlátozásáról az övezeti előírások rendelkeznek.
- (15) Az egyes övezetek táblázatba foglalt normatív előírásait a 73.§ tartalmazza.

45. A mezőgazdasági területek Má-1 és Má-1.1 övezeteinek részletes előírásai

65. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület Má-1 övezetében lakóépület szőlő, gyümölcsös, rét, legelő és szántó művelési ág esetén 1,0 ha telekterület felett helyezhető el szabadon állóan, legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A gazdasági épület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület épületmagassága legfeljebb 6,0 m, a különálló lakóépületi épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület Má-1.1 övezetében a fentieknek megfelelő beépítés elhelyezhető, legfeljebb 1,0% beépítettséggel, amennyiben a telekszélesség meghaladja a 35 m-t.
- (3) Az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó alapterület felének értékét.
- (4) Az övezetek (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott 1 ha-nál, de 0,3 ha-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 60 m² alapterületű tároló (szerszám-, gép-, és/vagy termény-tároló), vagy istálló építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 0,3 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, a *siló- és ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop* kivételével. A továbbiak közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 60 m²-t.
- (5) Az Má-1 és Má-1.1 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (6) Az Má-1 és Má-1.1 jelű övezetben fásítás, erdő is telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.

46. A mezőgazdasági területek Má-2 övezeteinek részletes előírásai

66. §

- (1) Az Má-2 övezet 5 ha-nál nagyobb és 50 m-nél szélesebb telkein gazdasági épület és lakóépület elhelyezhető, szabadon állóan, legfeljebb bruttó 1%-os beépítettséggel, és max. 4,5 m-es épületmagassággal. A lakórendeltetés kialakításának feltétele a legalább hiányos közműellátás. A lakórendeltetés alapterülete a megengedett bruttó 1%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Az általános előírásokban felsorolt építhető melléképítmények közül az üvegházak és fóliasátrak együttes alapterülete a beépített bruttó alapterületet nem haladhatja meg.
- (2) Az övezetek (1) – (2) bekezdéseiben meghatározott 5 ha-nál kisebb, de 0,3 ha-t meghaladó méretű és 50 m-nél szélesebb telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 60 m² alapterületű tároló (szerszám-, gép-, és/vagy termény- tároló), vagy istálló építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 0,3 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, ezek közül az üvegházak és fóliasátrak együttes alapterülete a bruttó 30 m²-t nem haladhatja meg.

- (3) Az övezetekben fásítás, erdő is telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.
- (4) Az Má-2 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerint mezőgazdasági birtokközpont kialakítható, amennyiben
 - a.) a legalább 30 ha összterületű mezőgazdasági birtoktest rendelkezésre áll és ennek legalább 50%-a Zebegény közigazgatási területére esik,
 - b.) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1,0 ha
 - c.) a birtokközpont beépítésének mértéke legfeljebb 15%.
 - d.) ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető;
 - e.) a birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv létesül a tájra jellemző, őshonos fajokkal.
- (5) A birtokközpont telkén az (2) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető. Az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet. A birtokközpont telkén az általános előírásokban felsorolt valamennyi melléképítmény kialakítható, ezek közül az üvegházak és fóliasátrak együttes alapterülete a beépíthető bruttó 15%-os alapterületen (építési helyen) belül, annak mértékéig helyezhető el.

47. A mezőgazdasági területek Má-v övezeteinek részletes előírásai*

67. §

- (1) ⁴⁸Az általános mezőgazdasági terület Má-v övezetében gazdasági és lakóépület 10 ha telekterület felett helyezhető el szabadon állóan, legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy a lakó rendeltetés a megengedett 0,2 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A gazdasági épület, a lakóépület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület magasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (2) Az övezet 10 ha-nál kisebb, de 0,3 ha-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 60 m² alapterületű tároló (szerszám-, gép-, és/vagy termény- tároló), vagy istálló építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 0,3 ha-nál kisebb telken beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, a *siló- és ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop* kivételével. A továbbiak közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 60 m²-t.
- (3) Az Má-v jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (4) Az Má-v övezet a külterjes mezőgazdálkodás területe, ahol előnyben kell részesíteni a szabadföldi bio- és ökogazdálkodási módokat, betartandók az OTTr országos ökológiai hálózat pufferterületi övezetére, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelt övezetére vonatkozó előírások. Az övezetben erdő is telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.
- (5) Az övezetben a terepszinttől mért 6 m-es szerkezeti magasságot meghaladó műtárgy, toronyszerű építmény (siló, oszlop, szélkerék, szélturbina, tárolótartály, stb.), valamint üvegház nem helyezhető el. Az általános előírásokban felsorolt melléképítmények közül ömlesztett-anyag-, folyadék- és gáztároló csak terepszint alatt helyezhető el, fóliasátor legfeljebb bruttó 25 m² alapterülettel telepíthető.
- (6) ⁴⁹

48. A mezőgazdasági területek Mk-1 övezetének részletes előírásai

68. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk-1 övezetében lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 0,3 ha, egyéb művelési ág esetén 0,6 ha telekterület és 16 m-es telekszélesség felett

⁴⁸ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

helyezhető el szabadon állóan, legalább részleges közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület 720 m² telekterület felett elhelyezhető, legfeljebb 10% beépíthetőséggel. A gazdasági épület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület magasság, illetve a különálló lakóépületi épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

- (2) A 720m²-nél kisebb telken beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók. Ezek közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 30 m²-t.
- (3) Az Mk-1 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (4)⁵⁰

49. A mezőgazdasági területek Mk-2 övezetének részletes előírásai

69. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk-2 övezetében lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 0,3 ha, egyéb esetben 0,6 ha telekterület és 20 m-es telekszélesség felett helyezhető el, szabadon állóan, legalább részleges közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A gazdasági épület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület épületmagassága legfeljebb 6,0 m, a különálló lakóépületi épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (2) Az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó alapterület felének értékét.
- (3) Az övezet első bekezdésben meghatározott 0,3 valamint 0,6 ha-nál kisebb, de 0,15 ha-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 30 m² alapterületű tároló (szerszám-, és/vagy termény- tároló) építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. Az 0,15 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók. Ezek közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 30 m²-t.
- (4) Az Mk-2 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (5)⁵¹

50. A mezőgazdasági területek Mk-2.1 övezetének részletes előírásai

70. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk-2.1 övezetében lakóépület 1,0 ha telekterület és 30 m-es telekszélesség felett helyezhető el, szabadon állóan, legalább részleges közműellátás esetén úgy, hogy az a megengedett 0,5%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A gazdasági épület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület magasság vagy a különálló lakóépületi épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet.
- (2) Az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó alapterület felének értékét.
- (3) Az övezet első bekezdésben meghatározott 1,0 ha-nál kisebb, de 0,15 ha-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 30 m² alapterületű tároló (szerszám-, és/vagy termény-tároló) építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. Az 0,15 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók. Ezek közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 30 m²-t.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- (4) Az Mk-2.1 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (5)⁵²

51. A mezőgazdasági területek Mk-3 övezetének részletes előírásai

71. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk-3 övezetében lakóépület nem építhető. Gazdasági épület 0,3 ha telekterület felett helyezhető el, max.1%-os beépítettséggel, szabadon állóan. A gazdasági épület magasság legfeljebb 3,5 m lehet.
- (2) Az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók, az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó alapterület értékét.
- (3) Az övezet első bekezdésben meghatározott 0,3 ha-nál kisebb, de 0,15 ha-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 60 m² alapterületű tároló (szerszám-, és/vagy terménytároló) építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 0,15 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés sem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók. Ezek közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 60 m²-t.
- (4) Az Mk-3 jelű övezetben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (5)⁵³

52. A mezőgazdasági területek Mk-v, és Mk-v* övezeteinek részletes előírásai*

72. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mk-v övezetében gazdasági és lakóépület szabadon állóan 1,5 ha telekterület és 50 m-es telekszélesség felett helyezhető el legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy a lakó rendeltetés a megengedett 1%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A gazdasági épület, a lakóépület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület magasság legfeljebb 3,5 m lehet. A gazdasági épület csak földszintes lehet, alápincézhető.
- (2) Az övezet első bekezdésben meghatározott 1,5 ha-nál kisebb, de 1.500 m²-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 30 m² alapterületű tároló (szerszám-, és/vagy terménytároló) építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 0,15 ha-nál kisebb telken egyéb beépítés nem helyezhető el, de az általános előírásokban felsorolt melléképítmények kialakíthatók. Ezek közül az üvegház és fóliasátor együttes alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 30 m²-t.
- (3) A kertes mezőgazdasági terület Mk-v* övezetében gazdasági és lakóépület 0,15 ha telekterület és 20 m-es telekszélesség felett helyezhető el szabadon állóan, legalább hiányos közműellátás esetén úgy, hogy a lakó rendeltetés a megengedett 5%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A gazdasági épület, a lakóépület, vagy gazdasági épülettel együtt épített lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m, az épület legmagasabb pontjának magassága max. 6,5 m lehet.
- (4) Az övezet harmadik bekezdésben meghatározott 1.500 m²-nél kisebb de 720 m²-t meghaladó méretű telkein 1 db földszintes, legfeljebb bruttó 30 m² alapterületű tároló (szerszám-, és/vagy terménytároló) építhető, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal. A 720 m²-nél kisebb telken beépítés nem helyezhető el.
- (5) Az övezetekben a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági birtokközpont és egyéb beépítés nem alakítható ki.
- (6) Az övezetek a külterjes mezőgazdálkodás területei, ahol előnyben kell részesíteni a bio- és ökológiai módokat, betartandók az OTTr országos ökológiai hálózat pufferterületi

⁵² Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

övezetére, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelt övezetére vonatkozó előírások. Az övezetben erdő is telepíthető, a földrészletek művelési ága ennek megfelelően módosítható.

- (7) A mezőgazdasági területek Mk-v övezeteiben a terepszinttől mért 6 m-es szerkezeti magasságot meghaladó műtárgy, toronyszerű építmény nem helyezhető el.
- (8) ⁵⁴

A mezőgazdasági övezetek beépítési paraméterei

73. §

Az összefoglaló táblázatban alkalmazott séma:

fejléc						
övezet	LAKÓHÁZ ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI					
	GAZDASÁGI ÉPÜLET ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI					
	EGYÉB ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉNEK PARAMÉTEREI					
Az övezet jele	A beépít-és jellemző módja	A beépíthető földrészlet				Épületmagasság/az épület legmagasabb pontja (m)
		legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettsége		
		területe	széles-sége	mértéke	mértéke a terepszint alatt	
		ha	m	%	%	
Má-1	SZ	1,0	50	3,0	3,0	6,0/7,5 (4,5/6,0)**
	SZ	0,3 -1,0	-	max. 60 m ²	max. 60 m ²	3,5/4,5
		<0,3	-	0,0	max. 30 m ²	--
Má-1.1	SZ	1,0	35	1,0	1,0	4,5/6,0 (4,5/6,0)**
	SZ	0,3 - 1,0	-	max. 60 m ²	max. 60 m ²	3,5/4,5/
		<0,3	-	0,0	max. 30 m ²	--
Má-2	SZ	5,0	50	1,0	1,0	4,5/7,5/
	SZ	0,3 - 5,0	50	max. 60 m ²	max. 60 m ²	3,5/4,5/
	SZ	<0,3	-	30,0 m ²	max. 30 m ²	--
Má-2 birtok-központ	SZ	30,0*** /1,0	50	0,0 15,0	0,0 15,0	- /6,0/7,5/
Má-v	SZ	10,0	100	0,2 ⁵⁵	0,2 ⁵⁶	3,5/4,5/
	SZ	0,3 -10,0	-	max. 60 m ²	max. 60 m ²	3,0/3,5/
	SZ	<0,3	-	0,0	max. 30 m ²	--
Mk-1	SZ, O	0,3/0,6*	16	10	3	4,5/5,5
	SZ	0,072-0,3/0,6*	-	10	3	3,5/4,5/
	SZ	<0,072	-	0,0	max. 30 m ²	--
Mk-2	SZ	0,3/0,6	20	3,0	3,0	4,5/5,5
	SZ	0,15-0,3 (0,6)*	-	max. 30 m ²	max. 30 m ²	3,5/4,5/
	SZ	<0,15	-	0,0	max. 25 m ²	--

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁵⁵ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

⁵⁶ Módosította a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályba lépésének ideje: 2019. szeptember 27.

Mk-2.1	SZ	1,0	30	0,5	3,0	3,5/4,5
	SZ	0,15–1,0	-	max. 30 m ²	max. 30 m ²	3,5/4,5/
	SZ	<0,15	-	0,0	max. 30 m ²	--
Mk-3	SZ	--	--	0,0	0,0	--
	SZ	0,3	-	1,0	1,0	3,5/4,5/
	SZ	0,15-0,3	-	max. 60 m ²	max. 30 m ²	--
Mk-v	SZ	1,5	50	1,0	0,5	3,5/4,5/
	SZ	0,15 - 1,5	-	max. 30 m ²	max. 30 m ²	3,0/3,5/
	SZ	<0,15	-	0,0	max. 30 m ²	--
Mk-v*	SZ	0,15	20	5,0	2,5	4,5/6,5
	SZ	0,072-0, 15	-	max. 30 m ²	max. 30 m ²	3,0/3,5/
	SZ	<0,072	-	0,0	max. 30 m ²	--

* magasabbrendű jogszabályban előírt művelési ág függvényében

** 4,5- a gazdasági épülettel nem egybeépített, különálló lakóépület esetén csökkentett érték

*** legalább 30 ha-os birtoktest esetén kijelölhető legalább 1,0 ha-os birtokközpont

**** a fogalom meghatározások (2.§) 2. pontjában meghatározottak szerint

53. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

74. §

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
 - a) a Duna folyam medre és parti sávja;
 - b) az egyéb folyóvizek, kisvízfolyások medre és parti sávja.
- (2) A vízgazdálkodási övezetek területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet (Duna meder és hullámtér) szárazföldi részének beépítettsége legfeljebb 3% lehet, max 3,5 m-es épületmagassággal, szabadon állóan. A övezetben fedetlen vízi-állás a parttól legfeljebb 15 m-re nyúlhat be.
- (4) A V-2 jelű vízgazdálkodási övezet (patakok és egyéb vízmedrek) területe nem építhető be.

54. Természetközeli területek (Tk)

75. §

- (1) A Tk területek országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természetvédelmi területek, vagy ökológiai hálózathoz tartozó természeti vagy természetközeli területek, használatuk ennek megfelelően biztosítandó.
- (2) Az övezetben épület és egyéb építmény nem helyezhető el, zöldfelületi fedettsége a kialakult állapotnak megfelelően tartandó fenn.

55. A Különleges területek (Kk) általános előírásai

76. §

- (1) Övezeteiben állattartást szolgáló épület és egyéb építmény nem helyezhető el.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

56. A Különleges területek temető (Kb-T) övezetének részletes előírásai

77. §

- (1) A **Kb-T** jelű övezet előírásai:
 - a.) Beépítési mód Szabadon álló
 - b.) A telek legkisebb területe (m²) 1000

- c.) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 5,0
 d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság 4,5m (kivéve: kriptá, kápolna*)
 e.) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) *A legnagyobb épületmagasság értéke kriptá esetén 3,0 m, ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 4,5 m, temetőkápolna esetén 9,0 m.
- (4) Az övezetben végzett felszínmegbontással, építési munkákkal járó tevékenységek során figyelembe kell venni az építésföldtani, talajmechanikai adottságokat. A talajszakadás- és omlásveszélyes területrészekben talajmunka és építés csak megfelelő biztosítással, a partfal stabilizáció és vízelvezetés megoldásával végezhető.
- (5) Az övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
 a.) közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
 b.) hulladéktartály, -tároló,
 c.) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
 d.) kerti építmény, tűzrakóhely, játszó- és sportszerek kivételével,
 e.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, kegyeleti műtárgy (szobor, kereszt, emlékoszlop, plasztika, stb.).
- (6) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható.

78. §

- (1) A **Kb-st** jelű övezet előírásai:
- | | |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b.) A-telek legkisebb területe (m ²) | 1000 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5,0 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 3,5 |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| f.) Szintterületi mutató | 0,3 |
| g.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben strandot kiszolgáló épület és egyéb építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 a.) közmű becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy;
 b.) hulladéktartály-tároló
 c.) kirakatszekrény,
 d.) kerti építmény,
 e.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 f.) a dunai strandot szolgáló vízparti és vízi létesítmények.

HARMADIK RÉSZ

XII. FEJEZET

Záró rendelkezések

79. §

- (1) Ez a rendelet 2017. április 10. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet mellékletei:
 a.) 1.: SZT: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
 b.) 2.: Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések
 c.) ⁵⁷
- (3) E rendelet függelékeként kell kezelni:

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

- a.) 1.: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját
- b.) 2.: A Natura2000 hálózat által érintett területek listáját
- c.) 3.: Országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek jegyzéke
- d.) 4.: A műemlék és műemléki környezet listáját
- e.) ⁵⁸
- f.) ⁵⁹
- g.) ⁶⁰

Zebevény, 2017. március 8.

.....
Hutter Jánosné
polgármester

.....
Bahil Emilné dr.
jegyző

Kihirdetési záradék

E rendelet 2017. március 9. napján kihirdetésre került.

.....
Bahil Emilné dr.
jegyző

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2019.(IX.26.) önkormányzati rendelet. Hatályon kívül helyezés ideje: 2019. szeptember 26.