

## **ÁDÁND KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**

### **12/2012. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

#### **A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL, ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL<sup>1</sup>**

**– egységes szerkezetben<sup>2</sup> –**

Ádánd Község Önkormányzat Képviselőtestülete A helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, illetve Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) bekezdésben jelölt feladatkörében, a (3) bek. a) pontjában és 7.§. (3). bek. c) pontjában kapott felhatalmazás a Képviselő-testület 83/2011.(XII. 15.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióban, valamint a 79/2012. (XI.29.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben foglaltak szellemében, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el.

### **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **A Szabályzat hatálya, és alkalmazása**

##### **1.§**

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

#### **A Szabályzat általános rendelkezései**

##### **2.§**

A rendelet csak a TÁJTERV MŰHELY Kft. – POLTRADE Bt. /vezető tervező: dr. Laposa József TT/1T 01-5032/ által készített Szab-1/1-17 jelű /M=1:2000/ szabályozási tervlapokkal, illetve az Szab-2 jelű /M=1:8.500/ szabályozási tervlappal együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő, és alkalmazandó.

#### **A szabályozás elemei**

##### **3.§**

(1) Ádánd Község Helyi Építési Szabályzatban, továbbá a Szabályozási Tervlapon (SZT-n) meghatározza a

- a) Kötelező szabályozási elemeket: építési vonalat, szabályozási vonalat, övezethatárt, építési helyet, a telek be nem építhető részét, a telken belüli kötelező telekhasználatot (hk=házikert), kegyeleti park jellegű fásítandó temetőterületet, beültetési kötelezettségű területet, kötelező megszüntető jelet.

---

<sup>1</sup> A rendeletet a képviselő-testület 2012. november 29-ei ülésén fogadta el. Kihirdetve a helyben szokásos módon, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláira való kifüggesztéssel 2012. november 30-án.

<sup>2</sup> Módosítva az 5/2014. (VII.24.) sz. Kt. rendelettel

b) Irányadó szabályozási elemeket: tervezett telekhatárt, irányadó megszüntető jelet.

(2) Ádánd Község Helyi Építési Szabályzatban, továbbá a Szabályozási Tervlapon (SZT-n) meghatározza azok jellemzőit, különösen:

- a) az elhelyezhető, illetve kialakítható építményszíntjét, rendeltetését,
- b) a beépítés jellemző módját,
- c) a kialakítható új telkek legkisebb telekterületét,
- d) a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét,
- e) a szintterületi mutatót<sup>3</sup>,
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasságokat,
- g) a kötelező zöldfelület legkisebb mértékét,
- h) a beültetési kötelezettség helyét és mértékét,
- i) elővásárlási joggal terhelt területeket<sup>4</sup>,
- j) a közműellátottsággal kapcsolatos követelményeket,
- k) egyéb sajátos építési követelményeket.

(3) Tartalmazza továbbá

- l) a bel- és külterület határvonalát,
- m) az övezethatárt és övezeti jelet,
- n) külterületen a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonalát,
- o) a kötelező szabályozási vonalat,
- p) a létesítmények védőterületét (védősávok és védőterületek), védőtávolságát,
- q) a védett területek lehatárolását, illetve a védett építmények megjelölését.

(4) A Szabályozási Tervlap

- r) A SZT az egyes területegységek sajátosságai alapján meghatározott, részletes szabályozást igénylő elemek és az egyéb sajátos építési követelmények meghatározására szolgál.

## **Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás**

### **4.§**

A jelen Helyi Építési Szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben előírt helyi közutakat és a közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

<sup>3</sup> Szintterületi mutató: a telken lévő épületek összes szintterületének és a telek területének viszonyszáma. E számítás során nem kell figyelembe venni a tetőtér 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részét és a pincészíntet.

<sup>4</sup> Az elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listáját a 6. sz. függelék tartalmazza

## Területfelhasználási egységek

### 5.§

(1) A terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

(2) A terület **beépítésre szánt** területei:

- |  |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
| a) Lakóterület   |  |                                      |
| aa) falusias lakóterület, jele:                        |  | <b>Lf</b>                            |
| b) Gazdasági területek                                 |  |                                      |
| ba) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, jele: |  | <b>Gksz</b>                          |
| c) Vegyes területek                                    |  |                                      |
| ca) településközpont vegyes terület, jele:             |  | <b>Vt</b>                            |
| d) Különleges területek                                |  |                                      |
| da) idegenforgalmi terület, jele:                      |  | <b>K<sub>idegenforgalmi</sub></b>    |
| db) sportterület, jele:                                |  | <b>K<sub>sport</sub></b>             |
| dc) intézményterület, jele:                            |  | <b>K<sub>intézményi</sub></b>        |
| dd) szakrális terület, jele:                           |  | <b>K<sub>szakrális</sub></b>         |
| de) gyógyturisztikai terület, jele:                    |  | <b>K<sub>gyógyturizmus</sub></b>     |
| df) mezőgazdasági üzemi terület, jele:                 |  | <b>K<sub>mezőgazdasági</sub></b>     |
| üzemi  |  |                                      |
| dg) szennyvíztisztító telep, jele:                     |  | <b>K<sub>szennyvíztisztító</sub></b> |
| dh) víztározó, jele:                                   |  | <b>K<sub>víztározó</sub></b>         |
| di) vízmű, jele:                                       |  | <b>K<sub>vízmű</sub></b>             |
| dj) hulladékudvar, jele:                               |  | <b>K<sub>hulladékudvar</sub></b>     |
| dk) hírközlés, jele:                                   |  | <b>K<sub>hírközlés</sub></b>         |

(3) A terület **beépítésre nem szánt** területei:

- |   |  |              |
|---|--|--------------|
| e) Zöldterület (közpark, közkert), jele:            |  | <b>Zkp</b>   |
| f) Erdőterületek:                                   |  |              |
| fa) Védelmi erdő terület, jele:                     |  | <b>Ev</b>    |
| fb) Gazdasági erdő terület, jele:                   |  | <b>Eg</b>    |
| g) Mezőgazdasági területek:                         |  |              |
| ga) Általános mezőgazdasági terület – szántó, jele: |  | <b>Má-sz</b> |
| gb) Általános mezőgazdasági terület – gyep, jele:   |  | <b>Má-gy</b> |
| gc) Kertes mezőgazdasági terület, jele:             |  | <b>Mk</b>    |
| h) Vízgazdálkodási terület:                         |  |              |
| ha) Vízgazdálkodási terület, jele:                  |  | <b>V</b>     |
| hb) Vízgazdálkodási terület – tó, jele:             |  | <b>V-tó</b>  |
| i) Természetközeli terület:                         |  |              |
| ia) Nádas, jele:                                    |  | <b>Tk-n</b>  |

- j) Különleges beépítésre nem szánt terület:
- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| ja) Temető, jele:     | <b>Kk-t</b>  |
| jb) Műemlék, jele:    | <b>Kk-mr</b> |
| jc) Sportpálya, jele: | <b>Kk-sp</b> |

## **A beépítésre szánt területek általános előírásai**

### **6.§**

#### **(1) Területfelhasználás**

- a) A terület helyi építési övezetekre tagozódik, ezek szabályrendszerét az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- b) A területen csak építési telken lehet építeni. A rendezésnek legkésőbb a tényleges felhasználás megkezdéséig meg kell történnie.

#### **(2) A telekalakítás általános szabályai:**

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb telekterület méretét - az övezeti előírások tartalmazzák.
- b) A telek Szabályzatban megengedett, vagy előírt szabályozása esetén a közterületté váló terület a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- c) A Szabályzat szempontjából meglévő út szabályozása nem minősül telekalakításnak, így amennyiben a területen meglévő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.
- d) Meglévő telek megosztható, ha a létrejövő telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, de a teleknagyság-hiány nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.
- e) Amennyiben a d.) pont szerinti telekalakítást útszabályozás is érint, a telekosztás engedélyezhető az építési övezetben meghatározott teleknagyság további 5 %-ának engedménye mellett.
- f) A beépítésre szánt területeken újonnan nyeles telek nem alakítható ki.
- g) Meglévő úszótelekre építési engedély nem adható.

#### **(2) Az építmények rendeltetése**

- a) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el, alakíthatók ki.
- b) A területen nem helyezhető el olyan funkció, amely a környezetet károsítja, vagy forgalmi viszonyait túlterheli.

#### **(3) A telkek beépítési módja:**

- a) Oldalhatáron álló (O)
- b) Szabadon álló (SZ)

- (4) Meglévő beépítés közterület felőli építési vonala kötelező építési vonalnak tekintendő.

## **Épületek elhelyezésére, létesítésére, átalakítására vonatkozó előírások**

### **7.§**

(1) Beépítés:

Az egyes övezetek beépíthetőségét az építési övezeti és övezeti táblázatok tartalmazzák és az övezeti jelek mutatják.

(2) Építmények létesítése és átalakítása

- a) Új építmény létesítése az övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben
- aa) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
  - ab) a településképi illeszkedés biztosított,
  - ac) a közműellátás e Szabályzatnak megfelelően biztosított.
  - ad) a Szabályzatban előírt, illetve a SZT-en jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.
- b) Meglévő épület bővítése az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben
- ba) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
  - bb) a településképi illeszkedés biztosított,
  - bc) a Szabályzatban előírt, illetve a SZT-en jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.

(3) Építmények részleges vagy teljes bontása

A területen védett, vagy védettséggel érintett építmény bontása csak a védelem megszűntetését követően megengedett.

- (4) Az épületek színezése világos pasztell földszínű, vagy fehér, burkolata pedig természetes anyag (kő, fa) lehet.
- (5) A SZT-en jelölt „telek be nem építhető része” megnevezésű telekrészeket is rendszeresen karban kell tartani, mely az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el.

## **Közművekre vonatkozó előírások**

### **8.§**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül

mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.

- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kifeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (9) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület építésére építési engedély csak akkor adható az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
  - a) a lakóterület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
  - b) a vegyes terület építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.

## Vízellátás

### 9.§

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. Rendeletben rögzített előírások szerint biztosítandó.
- (2) Az új és meglévő vízmű-kutak védőtávolságait és a hidrogeológiai védőövezeteit a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben rögzített előírások szerint kell meghatározni.
- (3) A védőtávolságon és védőövezeten belüli beépíthetőséget a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szabályozza, melyet beépítés esetén figyelembe kell venni, és a szerint kell eljárni.
- (4) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (5) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

## Csatornázás

### 10.§

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
  - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való egy éven belüli rákötésre kötelezni kell.
  - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (2) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (4) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
  - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3m, a másik oldalon legalább 1m,
  - b) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partételtől 5m szélességű sáv szabadon hagyandó.

- (5) Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet. Árvíz idején közművet üzemeltetni nem szabad, ezért csak olyan létesítmény elhelyezése engedélyezhető, amelynek folyamatos közműellátását biztosítani nem kell.
- (6) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (7) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (8) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (9) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (10) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

### **Villamosenergia-ellátás**

#### **11.§**

- (1) A meglévő középvezetési 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (2) A településen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) Új épületeknél, átépítésre kerülő épületeknél és meglévő épület teljes homlokzatának a felújításakor -új villamosenergia bekötés biztosításához- a telken belül az épületig a föld alatti vezetési kábelcsatlakozás lehetőségét meg kell oldani. Azokon a helyeken, ahol a közterületen már kiépült a föld alatti kábelhálózat az ingatlan azonnal ráköthető. Ahol a közterületi föld feletti vezeték később épül át földkábelre, a telken belül kiépített



kábelbekötéssel rendelkező ingatlanok az új kifesztésű föld alatti kábelhálózatra már újabb beruházás nélkül csatlakoztathatók.

- (4) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (6) A meglévő középvezetékű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:

- 220 kV-	18,0 -18,0m
-120 kV-on	13,0 -13,0m
- 20 kV-on	belterületen 2,5 - 2,5m,
- 20 kV-on	külterületen 5,0 - 5,0m,
- 1 kV-on	1,0 - 1,0m.

## **Földgázellátás**

### **12.§**

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét - (nagyközépnyomású vezeték esetén 5-5-m, középnyomásnál 3-3 m) – szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

## **Távközlés**

### **13.§**

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kifesztésű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (3) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetőek el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy az építési engedélyezésre benyújtott tervdokumentációban igazolásra kerüljön, hogy az elhelyezni

kívánt hírközlési antenna megjelenése a fő rálátási irányokban nem károsítja sem a településképet, sem a tájképet.

- (4) A hírközlési létesítmények elhelyezési lehetőségét a 7/2006 (V.17.) IHM rendelettel többször módosított 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet szabályozza, valamint a 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet – az elektronikus hírközlésre vonatkozó előírásait – szabályozza.
- (5) Ádánd közigazgatási területén vezeték nélküli – rádiótelefon - létesítményénél a 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet előírásait kell figyelembe venni.

## II. FEJEZET

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

#### Az épített környezet értékeinek védelme

##### 14.§

- (1) Az SZT-n lehatárolt területeket, az ott meghatározott telkeket műemléki védettség<sup>5</sup> érinti. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.
- (2) Az SZT-ben lehatárolt területeket, az ott meghatározott telkeket helyi védettség érinti a vonatkozó önkormányzati rendelet értelmében.<sup>6</sup>
- (3) Helyi védelem fajtái:
- a) egyedi védelem,
  - b) területi védelem.
- (4) Védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
- (5) A meglévő épület akár részleges felújítása esetén az épület eredeti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérést kell készíteni, beleértve a részletes homlokzatsfelmérést, a tetőzet, a nyílászárók, a tagozatok részletterveit is.
- (6) Az eredeti állapotot felmérési terven és fotókon dokumentálni kell.

#### Egyedi védelemre vonatkozó általános előírások:

##### 15.§

- (1) Egyedi védelem alatt álló ingatlanokon az építészeti emlékek a maguk eredeti megjelenésében<sup>7</sup> őrzendők meg, ill. átalakítások az eredeti állapotnak megfelelő

<sup>5</sup> A műemléki védettségű ingatlanok listáját az 1.sz. függelék tartalmazza

<sup>6</sup> A helyi védelemre javasolt ingatlanok listáját a 4. sz. függelék tartalmazza

<sup>7</sup> Eredeti megjelenés alatt az épület tömegének, tetőformájának, tetősíkok hajlásának, építészeti jellegzetes elrendezésének, mint beépítési jelleg, tornácok, ereszek, homlokzati jellegének, eredeti ablakainak és ajtainak, a homlokzati hagyományos

- megjelenés helyreállítása érdekében történhet.
- (2) Lakóépületek esetén a hagyományos beépítés és a melléképületek hagyományos telken belüli elrendezése megőrzendő.
- (3) Gazdasági és középületek a maguk sajátos (pl. majorsági) környezetével őrzendők meg.
- (4) Anyaghasználati előírások:
- a) tetőhéjazathoz csak égetett cserép termék alkalmazható,
  - b) homlokzat sima vakolattal (megfelelő helyen profilozással) képezhető ki, fehér, natúr vagy pasztell sárgás, okker színezéssel.  
Műanyag homlokzatfesték használatát kerülni kell.
  - c) A meglévő hagyományos utcai homlokzati ablakokat és tornác ablakot, ajtószárnyakat meg kell őrizni, felújítás esetén csak faszervezetű új nyílászáró építhető be, színezésük fehér nem lehet.

### **Területi védelemre vonatkozó általános előírások**

#### **16.§**

- (1) A területi védelem fajtái:
- a) Fokozottan védett utcakép<sup>8</sup>,
  - b) Utcakép karakter.
- (2) A védelemre kijelölt utcasorokon a beépítési forma és arányok megtartandók.  
Megőrzendők:
- a) a tömegek, tömegarányok,
  - b) tetőidomok, tetőlejtés viszonyok
  - c) homlokzatképzések,
  - d) az eredeti utcai homlokzati ajtók, ablakok,
  - e) hagyományos anyaghasználatok utcai és udvari homlokzaton, tetőhéjazatként
  - f) a fennmaradt hagyományos kerítésszerkezetek (pl. a műköelemes is),
  - g) hagyományos növényzet a telken és az előkertben, továbbá a telek előtti utcaszakaszon (fák, díszcserjék, virágagyások). Új örökzöld telepítés kerüendő.
- (3) A Fokozottan védett utcaképben a (2) bekezdésben foglaltakon túl:
- a) az utcai homlokzatok hagyományos ablakoztatás megjelenése megőrzendő
  - b) a régi ablakok megőrzendők a maguk szerkezetében, külső rétegében, tagolásában, üvegosztásában.
  - c) új létesítés esetén követni kell a hagyományos ablakszerkezet megjelenését, anyagok csak fa lehet, helyben szokásos osztások mintájára.

---

anyagok használatának összességét kell érteni.

<sup>8</sup> A Fokozottan védett utcaképhez tartozó ingatlanok listáját az 5. sz. függelék tartalmazza

d) osztatlan ablak nem létesíthető.

## **Általános építészeti előírások**

### **Kerítések**

#### **17.§**

- (1) Belterületen előkerttel létesülő beépítés esetén a közterület felőli kerítések 0,4 m és 2,0 m magasság közötti felületét legalább 50%-ban áttört, átlátható felületként kell kialakítani. A kerítések max. 2,0 m magasak lehetnek.
- (2) Beépítésre nem szánt területen kerítés csak áttört, a látványt minimálisan korlátozó kivitelben, védelmi (vagyonvédelmi, vadvédelmi, természetvédelmi) céllal létesíthető.
- (3) A közterület felé balesetveszélyt okozó kerítést – szögesdrót huzal, acéltüske stb. – tilos létesíteni. Biztonsági berendezést a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett lehet elhelyezni.
- (4) Kutyatartás esetén a közterület felé biztonságos kerítést kell kialakítani, amely mind a kitörés, mind a kerítéshézagon való átharapást megakadályozza.
- (5) A kerítés műszaki kialakítása minden esetben igazodjék az épület architektúrájához.

### **Támfalak és támfallétesítmények**

#### **18.§**

- (1) A területen meglévő domborzati viszonyokat óvni kell. Ezért támfalat létesíteni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak a legindokoltabb mértékben, a megengedett építmények elhelyezése, vízvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.
- (2) A támfal létesítése során a meglévő fás növényzet megóvását elsődlegesnek kell tekinteni.
- (3) A támfal községképben jelentkező felületét a környezethez igazodó természetes anyagokkal kell kialakítani.
- (4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.
- (5) 2 méternél magasabb támfalat növényzettel (lecsüngő, elültetett, vagy kúszó növényzettel) takartan kell kialakítani.

## **Egyéb épületek, építmények, utcabútorok elhelyezése**

### **19.§**

- (1) A területen az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek lehetőleg az épülettel egy tömegben, ahhoz csatlakozóan épüljenek. Amennyiben ez nem megoldható, kizárólag természetes anyagokból maximum 20m<sup>2</sup> nagyságú építmény építhető.
- (2) Közterületen csak olyan műtárgyakat, utcabútorokat lehet elhelyezni, ami a község építészeti és természeti környezetébe, hangulatába illik.

## **Reklámok, hirdetések**

### **20.§**

- (1) A területen új reklámberendezés, hirdetés, önálló hirdetőtábla, illetve berendezés (a továbbiakban együtt: reklám) csak magyar nyelvű feliratokkal a vonatkozó reklámtörvény előírásait figyelembe véve létesíthető.
- (2) A területen óriásplakát, - poszter ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Belterületen 2m<sup>2</sup> befoglaló méretnél nagyobb reklám épületen nem helyezhető el.
- (4) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.
- (5) Mobil reklám csak a jogszabályok szerinti biztonsági sávon túl létesíthető.
- (6) Közúton hirdetés és reklám célját szolgáló útbaigazító tábla csak a közút kezelőjének előzetes hozzájárulásával – létesíthető a vonatkozó jogszabályok betartásával az alábbiak szerint:
  - a) közlekedési csomópont környezetében 50 m-es távolságban nem helyezhető el
  - b) védett érték környezetében 50 m-en belül nem helyezhető el
  - c) két útbekötés között menetirány szerinti oldalon csak egy helyezhető el.

## **Táji és természeti értékek védelme**

### **21.§**

- (1) A település területén az élővilágot, a természetes flórát, és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges. A meglévő természeti értékeket fokozott védelemben kell részesíteni.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását. Az ingatlanok és épületek kialakítása, fejlesztése, és használata

során a meglévő tájkarakterhez kell illeszkedni. A táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető tevékenység céljaira építményt elhelyezni tilos.

- (3) Az új épületek építésénél, illetve a régebbi épületek felújításánál a területre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- (4) Az ökológiai hálózatba tartozó területeken új külszíni bánya nem nyitható, távközlési, energetikai magasépítmény nem helyezhető el.
- (5) Az ökológiai hálózatba tartozó területeken művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút, kerékpárút építése érdekében engedélyezhető.
- (6) A területeken a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők. Nagyobb mértékű tereprendezés csak a vízháztartás kedvezőbbé tétele céljából végezhető.
- (7) A település külterületén a tájjelleg megőrzése, illetve fokozása céljából az árutermelő mező- és erdőgazdasági területeket kivéve csak a tájra jellemző, őshonos növényfajok telepíthetők. A könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- (8) A település külterületén a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások, időszakos csatornák mellé fasorokat, védősávokat kell telepíteni, és a vízparti galéria-növényzetet fel kell újítani, ki kell egészíteni.
- (9) A település külterületén a természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (10) Erdőtelepítés során a természetszerű erdőtelepítést kell előtérbe helyezni!

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

#### **22.§**

- (1) A beépítésre szánt területen új létesítmények abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek megfelelő tisztítása biztosított. Káros, és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők.
- (2) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos, ezért nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát károsan befolyásolják.
- (3) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízfolyások mellett a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán legalább 50-50 méteres sávban biztosítani kell.
- (4) Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó jogszabályokban előírtak szerint kell kialakítani.

## **A levegő védelme**

### **23.§**

- (1) A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (2) A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló jogszabály szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység nem engedélyezhető.
- (3) A levegő védelme érdekében a vonatkozó jogszabályban előírt légszennyezettségi ökológiai határértéket kell figyelembe venni.
- (4) Új létesítmény, új technológia kizárólag akkor engedélyezhető, ha a (3)-ben említett értékeket nem haladja meg.

## **A termőföld védelme**

### **24.§**

- (1) A település területén a kertek szennyvízzel történő öntözése tilos.
- (2) A termőföld és tájkarakter védelme érdekében a 2,0 méternél nagyobb feltöltések, illetve a 3,0 méternél nagyobb bevágások csak a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság, a talajvédelmi hatóság jóváhagyásával lehetséges.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és megfelelő újrahasonosításáról kötelező gondoskodni.

## **Hulladékgazdálkodás**

### **25.§**

- (1) A hulladékgazdálkodás a vonatkozó jogszabály alapján végezhető.

## **A zaj- és rezgés védelem**

### **26.§**

- (1) A gazdasági tevékenységből, illetve a közlekedésből származó környezeti zaj- és rezgésszint a lakóépületek környezetében a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületre meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.
- (2) A tényleges zajszintet, valamint a rezgésszintet rendszeres mérésekkel ellenőrizni kell, és a vonatkozó jogszabályban meghatározott érték túllépése esetén a rendeletet alkotó hatóságok együttes intézkedésével a terhelt állapot megszüntetendő.

**III.FEJEZET****TERÜLETFELHASZNÁLÁS****Övezeti előírások****27.§**

- (1) A terület a felhasználás és a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezet, övezet teljes jele: a beépítés jellemző módja, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%), a legkisebb kialakítandó zöldfelület (%), legkisebb kialakítható telekterület (m<sup>2</sup>)
  - a) Az első betűjel az OTÉK szerinti területfelhasználás jellemző módjának rövidítése (L-lakó) A második betűjel a beépítés jellemzője, illetve a terület rendeltetése (f-falusias)
  - b) A betűjeleket követő számjel az egyes helyi építési övezetek, övezetek további megkülönböztetésére szolgál
  - c) A beépítés jellemző módja: SZ: szabadonálló; O: oldalhatáron álló,
- (4) Az építési övezetek, övezetek jellemzőit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.
- (5) Valamennyi építési övezetben, övezetben a használatbavételi engedély kiadásának feltétele az övezetben előírt minimális zöldfelület kialakítása.

**Beépítésre szánt területek övezetei****Lakóterületek általános előírásai****28.§**

- (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyagtöltő állomás
  - b) parkolóház
- (3) Ha a telek területe nagyobb 1500 m<sup>2</sup>-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m<sup>2</sup>.



- (4) A lakóövezetben lakóépület kizárólag magastetővel épülhet, melynek hajlásszöge 30-45% közötti lehet, ú.n. „Manzard-tetős” épület nem építhető.

**Falusias lakóterület  
(Lf)  
29.§**

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület, maximálisan 2 lakóegységgel.
- b) kert, mező- és erdőgazdasági építmény
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény.

- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	megengedett legnagyobb építménymagasság (m):
Lf <sub>1</sub>	O	1100	30	40	0,5	4,5
Lf <sub>2</sub>	O	700	30	40	0,5	5,5
Lf <sub>3</sub>	SZ	700	30	40	0,5	6,5
Lf <sub>4</sub>	SZ	1100	30	40	0,5	6,5

- (3) Az Lf<sub>2</sub> és Lf<sub>3</sub> övezetek telkein legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el.
- (4) Meglévő lakóterületek övezeteiben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek irányadó szélessége min. 18m, amely 16 m-ig csökkenthető, ha a telekszerkezet ezt indokolja. Szabadonálló beépítési mód esetén telket alakítani meglévő és új lakóterületeken 18m telekszélességgel lehet, oldalhatáron álló beépítés esetén a minimális oldalkert az övezetben előírt megengedett legnagyobb építménymagassággal megegyező.
- (5) Lakóövezetekben az előkert az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, amennyiben a SZT ettől eltérően nem jelöli. Előkertnek meglévő lakóterületeken a

szomszédos 3-3 ingatlan előkertjéhez kell illeszkednie. Hátsókert meglévő lakóterületeken minimum 6 m kell, hogy legyen.

- (6) Az övezetekben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület(ek)et a tömbben kialakult beépítésnek megfelelő oldalhatárra kell építeni, új tömb beépítése esetén a kedvezőbb benapozású oldalhatáron kell a beépítést megkezdeni, melyhez a későbbi beépítéseknek igazodniuk kell. Amennyiben a telek szélessége meghaladja 16 m-t, azokat a telekhatártól 1m-es, ú.n. csurgótávolságra is el lehet helyezni.

### Településközpont vegyes terület

(Vt)

#### 30. §

(1) A településközpont vegyes területek elsődlegesen a helyi szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m <sup>2</sup> ):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	megengedett legnagyobb építménymagasság (m):
Vt <sub>1</sub>	O	700	40	40	0,6	5,5
Vt <sub>2</sub>	SZ	2000	20	40	0,6	5,5
Vt <sub>3</sub> (Csapody kastély telke)	SZ	2000	10	60	0,6	5,5
Vt <sub>4</sub>	SZ	9000	40	40	0,6	6,5

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

**(Gksz)**

**31. §**

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven „Gksz” jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű épületek (funkciók) elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
<b>Gksz<sub>1</sub></b>	SZ	9000	40	40	0,6	6,5
<b>Gksz<sub>2</sub></b>	SZ	2000	40	30	0,6	6,5

- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - igazgatási, egyéb irodaépület,
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - sportépítmény,

**Különleges beépítésre szánt területek**

**Idegenforgalmi különleges terület**

**(K<sub>idegenforgalom</sub>)**

**32.§**

- (1) A **K<sub>idegenforgalmi</sub>** jelű idegenforgalmi különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek intenzívebb célterületei.
- Az építési övezetben elhelyezhetők:
    - a pihenést, testedzést szolgáló építmények
    - kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató épület
    - kereskedelmi, szolgáltató épület

4. szolgálati lakás

5. kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú épület (pl. állattartó épület)

b) nem helyezhetők el:

1. egyéb gazdasági célú épület
2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(2) Az idegenforgalmi különleges területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
<b>K</b> <sub>idegenforgalom1</sub>	SZ	3000	10	60	0,3	6,5
<b>K</b> <sub>idegenforgalom2</sub>	O	4000	20	60	0,5	6,5

(3) A nyílászárók anyaga műanyag nem lehet.

(4) Az övezetben épület kizárólag magastetővel épülhet, melynek hajlásszöge 25-45° közötti lehet.

### Különleges sportterület

(**K**<sub>sport</sub>)

#### 33.§

(1) Az övezetben elhelyezhetők:

- a) elsősorban sportlétesítmények
- b) vendéglátás létesítményei
- c) szolgálati lakás

(2) A különleges sportterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
<b>K</b> <sub>sport</sub>	SZ	15.000	15	60	0,5	7,5

### Különleges intézményi

( $K_{\text{intézményi}}$ )

#### 34.§

(1) Az övezetben elhelyezhetők:

- a) Intézmény funkciójú épületek
- b) Kereskedelmi létesítmények

(2) A különleges intézményi területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
$K_{\text{intézményi1}}$	SZ	5000	20	60	0,5	5,5
$K_{\text{intézményi2}}$	SZ	2000	40	60	0,5	5,5

### Különleges szakrális terület

( $K_{\text{szakrális}}$ )

#### 35.§

(1) A templomok<sup>9</sup> telkének övezete.

(2) A különleges szakrális területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
$K_{\text{szakrális}}$	K	K	K	K	K	K

### Különleges terület – Gyógyturisztika

( $K_{\text{gyógyturizmus}}$ )

#### 36.§

(1) Különleges terület gyógyturisztikai terület a szabályozási terven „ $K_{\text{gyógyturizmus}}$ ” jellel szabályozott építési övezet, amely elsősorban a gyógyturizmust szolgáló, kulturális,

<sup>9</sup> Az övezetbe tartozó ingatlanok műemléki védelem alatt állnak. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.

gyógyászati, kereskedelmi, sport, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezet telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) A különleges gyógyturisztikai terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
K <sub>gyógyturizmus</sub>	SZ	100.000	10	70	0,6	6,0

(3) Az övezetben kizárólag:

- a) turizmust szolgáló épületek,
- b) gyógyászatot, rekreációt, fürdést szolgáló épületek,
- c) szálláshely szolgáltató épületek,
- d) sportlétesítmények,
- e) állattartó épületek, lovaglást szolgáló építmények,
- f) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények,
- g) lakóépületek helyezhetők el.

(4) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 200 méter.

(5) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítés esetén építhetők be.

(6) A gyógyturisztikai funkció kialakulásáig a területen

- a) mezőgazdasági művelés folytatható,
- b) épület nem építhető,
- c) a táji, természeti és talajadottságok védendőek.

### **Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület**

#### **(K-mű)**

#### **37.§**

(1) A mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven „K-mű” jellel szabályozott építési övezet, amely a nagyüzemi állattartást szolgáló majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A mezőgazdasági üzemi területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, igazgatási és irodaépület, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló szociális épület, egyéb üzemi létesítmény építhető.

(3) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 30%,

- b) a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m,
  - műtárgy, szerkezet esetén 12,0m,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) a telek szélessége, mélysége, nagysága kialakult,
- e) építeni
  - a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszer,
  - közüzemi villamos energia vezeték,
  - legalább saját kútról táplált ivóvízvezeték,
  - a szennyvízkezelés környezetet nem szennyező megoldása esetén lehetséges,
  - a telek legkevesebb 40%-a zöldfelületként kerül kialakításra,
- f) az övezet területén több fő funkciójú épület is építhető,
- g) a meghatározott legkisebb zöldfelületi mértéken felül (40%) a telekhatár mentén legalább 10 méter széles többszintű növényzet telepítendő.

### **Különleges terület – Szennyvíztisztító telep**

**(K<sub>szennyvíztisztító</sub>)**

#### **38.§**

- (1) K<sub>szennyvíztisztító</sub> jelű különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító telep területének szabályozása:
- a) Az övezet a 267/4 hrsz-ú telken létesítendő szennyvíztisztító telep területe. Az övezetben a szennyvíztisztító és kapcsolódó létesítményei helyezhetők el.
  - b) Az övezet védőtávolsága 150 m, amely a szennyező forrástól (pl. nyitott műtárgytól, iszaptárolótól) számítandó. A védőtávolságon belül - a 267/4 hrsz-on létesítendő szennyvíztisztító telep épületeit kivéve - épület nem építhető.
  - c) Az övezetben az alábbi építési, és telekalakítási paraméterek érvényesek:
    - beépítési mód: szabadonálló,
    - a beépítettség maximális mértéke: 15%,
    - maximális építménymagasság: 7,0 m,
    - telekméret: a kialakult állapot szerinti.
  - d) A SZT-en „beültetési kötelezettség”-gel (-Ü-Ü-) jelölt területrész intenzíven fásítandó, ezen belül épület nem helyezhető el.

### **Különleges terület - Víztorozó**

**(K<sub>víztorozó</sub>)**

#### **39.§**

- (1) A K<sub>víztorozó</sub> jelű övezet a 1418 hrsz-on lévő víztorozó medence területe, ahol kizárólag a víztorozó, és kapcsolódó létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az övezet területének építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
K <sub>víz tározó</sub>	SZ	500	20	40	1,0	7,0

**Különleges terület - Vízmű**  
(K<sub>vízmű</sub>)

**40.§**

- (1) A K<sub>vízmű</sub> jelű övezet a vízmű területei, ahol kizárólag a vízmű, és kapcsolódó létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az övezet területének építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
K <sub>vízmű</sub>	SZ	K	20	40	1,0	7,0

**Különleges terület - Hulladékudvar**  
(K<sub>hulladékudvar</sub>)

**41.§**

- (1) A K<sub>hulladékudvar</sub> jelű övezet a hulladékudvar területe, ahol kizárólag a hulladékkezelő építményei, létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az övezet területének építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
K <sub>hulladékudvar</sub>	SZ	1500	10	70	0,5	7,0



**Különleges terület - Hírközlés**  
( $K_{\text{hírközlés}}$ )

**42.§**

- (1) A  $K_{\text{hírközlés}}$  jelű hírközlési övezetben kizárólag a hírközléshez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet területének építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>sztintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>megengedett legnagyobb építménymagasság (m):</i>
$K_{\text{hírközlés}}$	SZ	K	20	40	0,5	7,0

**Beépítésre nem szánt területek**

**Zöldterület**

**(Zkp)**

**43.§**

- (1) Zöldterület (közpark) a Szabályozási Terveken Zkp jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- (2) A zöldterületeken tornyok, oszlopok, nagyméretű tájékoztató táblák nem helyezhetők el.
- (3) Az épületek építménymagassága max. 3,5 m. Az övezetben a beépítés mértéke max. 2% Közpark területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.
- (4) A meglévő és tervezett zöldterületek megtervezéséről, megépítéséről, fenntartásáról, illetve felújításáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (5) A zöldterületen út átvezethető, ha a növényzettel történő fedettség pl.: kétoldali fás növényzet biztosítható.
- (6) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeit kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

**Erdőterület**

**(E-)**

**44.§**

- (1) A település szabályozási tervén „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.
- (2) A közigazgatási területen lévő erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint:
- a) védelmi (Ev),

- b) gazdasági (Eg) erdők lehetnek.
- (3) Az erdő művelési ág létrejöttéig a területeken az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (4) Az erdőterületeken kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, vagy természetvédelmi céllal létesíthető.
- (5) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

#### **Erdőterület - védelmi erdők területe**

**(Ev)**

**45.§**

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az Ev övezeti jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el és mesterséges felületek sem létesíthetők. Az OTÉK 32. §-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják és létesítésüket az erdészeti hatóság, illetve a természetvédelmi hatóság engedélyezi.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken új bánya nem nyitható. A folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő többcélú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás végezhető.

#### **Erdőterület - gazdasági erdők területe**

**(Eg)**

**46.§**

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jellel jelölt területek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (2) Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási, oktatási célú épületek, építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján. Az épület-elhelyezés feltételei:
- a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha),
  - b) a beépítés mértéke legfeljebb 0,2%,
  - c) a beépítés módja szabadon álló,
  - d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.

A gazdasági erdőterületen szakszerű, természetkímélő erdőgazdálkodást kell folytatni.

**Mezőgazdasági területek****47.§**

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében, valamint mezőgazdasági és településrendezési szempontok következtében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
  - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) A mezőgazdasági területeken építményigénnyel nem járó sportolási célú gyeperdő is létesíthető, amennyiben a terület természeti értékei nem sérülnek. A mezőgazdasági területen terepfelszín, a természetes vízháztartást, az ökológiai adottságokat megőrző természetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő ingatlanok esetén a meglévő épületek felújítása – az életveszély elhárítás kivételével – csak az ingatlan tényleges művelése esetén végezhető, az épület bővítése nélkül. Bővítés csak az övezeti feltételek teljesülése esetén lehetséges. Utólagos telekhatár-rendezéssel a már beépített ingatlan mérete a szabályozásban szereplő övezeti értékek alá (telekméret, beépítettség) nem csökkenthető.
- (4) Sajátos előírások a mezőgazdasági terület övezeteire
  - a) 14 méternél keskenyebb mezőgazdasági terület, telek nem építhető be.
  - b) Mezőgazdasági területen építeni – a védett tájkarakter megőrzése érdekében – csak művelt, gondozott ingatlanokon lehetséges az egyes övezetekre megállapított szabályok alapján.
  - c) Mezőgazdasági területen csak honos növények telepíthetők. Tájidegen növények telepítése tilos.
  - d) Mezőgazdasági területen a szél- és talajerózió elleni védelem és a helyi klíma javítása céljából mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a szabályozási terv szerint. Törekedni kell a nagyfelületű szántóterületek erdősávval, fasorral történő megosztására.
  - e) A külterületi ingatlanok terepfelszíne 3 méternél nagyobb mértékű beavatkozással (bevágással, feltöltéssel) nem változtatható meg. A szőlőterületeken kizárólag mikro-teraszok létesíthetők.
  - f) Mezőgazdasági területen ideiglenes, szerelt jellegű építmények, fürdőmedence nem létesíthető, a különféle közműlétesítmények csak növényzettel takartan helyezhetők el.
  - g) Terepszint alatti beépítés csak ott létesíthető, ahol a HÉSZ azt külön nevesíti
- (5) Mezőgazdasági ingatlanok terepfelszíne csak a szőlőművelés, gyümölcsstermesztés érdekében változtatható meg, max. 1,4 méteres tereplépcsőkkel, szükség esetén

támfallal, illetve a megengedett beépítés helyén az épülethez csatlakozóan készíthető bevágás max. 3,0 méteres mélységig.

- a) Az épület földszinti padlóvonala a csatlakozó eredeti legmélyebb terepszint fölé max. 50 cm-rel emelhető ki.

### **Általános mezőgazdasági terület**

**(Má-)**

#### **48.§**

- (1) Általános mezőgazdasági területbe az „Má” jellel szabályozott árutermelésre alkalmas szántó, egyéb ültetvényterületek, illetve az elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepterületek tartoznak.
- (2) Az általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás szerint:
- a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz1)
  - b) általános mezőgazdasági terület – gyepterület (Má-gy1)
  - c) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz2)
  - d) általános mezőgazdasági terület – gyepterület (Má-gy2)
- övezetbe sorolhatók.
- (3) Az Má-sz1 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási terven Má-sz1 jellel jelölt övezet szántóföldi művelésre, illetve ültetvény létesítésére alkalmas terület,
  - b) Az Má-sz1 jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos, a meglévő épületek felújíthatók.
- (4) Az Má-gy1 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási terven Má-gy1 jellel jelölt övezet elsődlegesen a gyepművelésű terület,
  - b) Az Má-gy1 jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos.
- (5) Az Má-sz2 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási terven Má-sz2 jellel jelölt övezet nagyüzemi jellegű árutermelésre alkalmas terület, ahol elsősorban szántóföldi művelés, illetve ültetvénytelepítés, gondozás javasolt.
  - b) Az Má-sz2 jelű övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan a növénytermesztés és az azzal kapcsolatos szolgáltatás, terményfeldolgozás, tárolás építményei, valamint lakófunkciójú épület létesíthető.
  - c) Az Má-sz2 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
    - a legkisebb beépíthető telek szántó művelés esetén 200.000 m<sup>2</sup> (20 ha); szőlő-, gyümölcsültetvény esetén 30.000 m<sup>2</sup> (3 ha); birtokközpont létesítés esetén 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha);

- a beépítés módja szabadon álló (több épület létesíthető)
  - a beépítés mértéke szántó művelés esetén legfeljebb 0,3%; szőlő-, gyümölcsművelés esetén legfeljebb 1%,
  - a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.
- d) Az Má-sz2 jelű övezetben a beépíthető alapterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup>
- e) Az Má-sz2 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont kialakítható, amennyiben a „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 500.000 m<sup>2</sup> (50 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) kell legyen, a beépítésének mértéke legfeljebb 15% lehet. A beépített épületterület a birtok területének 1%-át nem haladhatja meg.
- f) A birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza és a telek közútról megközelíthető,
- g) A birtokközpont épületegyüttese körül 15 méter széles, többszintű erdősáv ültetendő a tájra jellemző, őshonos fajokkal.
- (6) Az Má-gy2 általános mezőgazdasági terület
- a) A szabályozási tervlapon Má-gy2 jellel jelölt övezetben elsődlegesen a gyepművelés, legeltető állattartás javasolt,
- b) Az Má-gy2 jelű övezetben a gyepgazdálkodás a környezetet nem károsító állattartás, továbbá az állattartáshoz kapcsolódó szolgáltatás, tárolás termékfeldolgozás építményei, valamint lakófunkciójú épületek létesíthetők. Az eltérő funkciók hagyományos tanya jelleggel több épületben is elhelyezhetők,
- c) Az Má-gy2 jelű övezetben az épület elhelyezés feltételei a következők:
- a beépíthető telek területe legalább 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha),
  - a beépítés módja szabadon álló (több épület is építhető),
  - a beépítés mértéke legfeljebb 1%,
  - a megengedett építménymagasság 4,5 m,
- d) Az Má-gy2 jelű övezetben a beépíthető alapterület legfeljebb 800 m<sup>2</sup>. Terepszint alatti építmény nem építhető,
- e) Az Má-gy2 jelű övezetben az OTÉK szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

### **Kertes mezőgazdasági terület**

**(Mk)**

#### **49.§**

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcs gazdálkodást és a pihenést szolgáló „Mk” jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Az Mk övezetben, a volt zártkerti terület – Felsőhegy, Jegeshegy, Ketyehegy, Istvánhegy, Kesziúti Rétföld – tartozik a szabályozási tervlapon ábrázolt nagyságban.
- (3) Az Mk övezetben az alábbi feltételek szerint lehet építeni:

- a) a beépíthető telek nagysága  $2.000\text{m}^2$ , a beépíthetőség mértéke max. 3%,
- b)  $120\text{ m}^2$ -nél nagyobb alapterületű épület nem építhető. Tájba illő, cseréppel vagy náddal fedett nyeregtetős, max. 4,0m építménymagasságú gazdasági épület építhető, melynek egyik homlokzata sem lehet magasabb 6,0 m-nél. Terepszint alatt max. 10% építhető be.
- c) Ideiglenes, szerelt jellegű építmények, Mobil építmény – pl.: lakókocsi, konténer stb. –, valamint fürdőmedence az övezet területén nem helyezhető el. A különféle közműlétesítmények csak növényzettel takartan helyezhetők el.
- d) Építeni csak legalább 16 méter széles, kertészetileg művelt, gondozott területre lehet.
- e) Új osztás során 16 méternél keskenyebb és  $3.000\text{ m}^2$ -nél kisebb földrészlet nem alakítható ki.
- f) A nagyfeszültségű villamos elosztó hálózat szélső vezetékének felszínre vetített vonalától 30-30 méteren belül épület elhelyezése tilos.

### **Vízgazdálkodási terület**

**(V-)**

#### **50.§**

- (1) Vízgazdálkodási terület – vízfelület a szabályozási terven V jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) A V jellel szabályozott övezet a vízműterület, a folyóvizek, vízelvezető csatornák medre és parti sávja, valamint állóvizek medre és parti sávja
  - védett vízbázis V-b; folyóvíz V-f; tó, állóvíz V-tó,
- (3) A vízgazdálkodási területeken a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (4) A vízfolyások, csatornák karbantartása érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 méter szélességű kezelősáv biztosítandó, amelybe a galéria-növényzeten kívül semmilyen más létesítmény nem helyezhető el.
- (5) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem folytatható.
- (6) A Kis-Koppány-patak és oldalágai mellett a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak védelmét, illetve létrehozását a vízfolyások két oldalán legalább 50-50 méteres sávban biztosítani kell.

### **Természetközeli terület – nádas**

**(Tk-n)**

#### **51.§**

- (1) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

- (2) Az övezet területén csak a természetközeli állapotot erősítő tevékenységek folytathatók.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető**

**(Kk-t)**

#### **52.§**

- (1) A temető területén csak a temetkezéshez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és építmények (kápolna, ravatalozó, síremlékek, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, és növényzet helyezhetők el.
- (2) A temető kegyeleti okokból bekerítendő.
- (3) Temető kerítése mentén 10 m-es védősáv, valamint a SZT-en „beültetési kötelezettség”-gel (-Ü-Ü-) jelölt területrész intenzíven fásítandó, ezen belül új temetés nem engedélyezhető.
- (4) A SZT-en „kegyeleti park jellegű fásítandó temetőterület”-et (-Fkp-Fkp-) kertépítészeti terv alapján szükséges kialakítani. A területrészen belül kizárólag urnás temetés, urnafal kialakítása engedélyezhető.
- (5) Az övezet területén épületek legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel helyezhetők el.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület – Műemlék**

**(Kk-mr)**

#### **53.§**

- (1) Az övezetben lévő Árpád-kori templomrom a hozzá tartozó gyepes területtel együtt védendő.
- (2) A rom körüli gyep felszántása tilos, az eredeti gyepborítást a romtemplom telekterületén vissza kell állítani.
- (3) Az országos jelentőségű műemlék közúton történő megközelítését biztosítani kell.
- (4) A telken a rom felújításán kívül egyéb építési tevékenység nem végezhető.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportpálya**

**(Kk-sp)**

#### **54.§**

- (1) Az övezet a jelentős zöldfelülettel rendelkező sportterületek övezete, jellemzően sportpályák kialakítása céljára.
- (2) Az övezet területén épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a kialakult telekméreték megtartandók, a biztosítandó minimális zöldfelület: 80%.

**Közlekedési területek****55.§**

- (1) a) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közút, a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény területével együtt.
- b) A közúti közlekedési területeken a közlekedési és közműellátás műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámépítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (2) A közutak osztályba sorolása a következő:
- Országos mellékút: 6403 j. összekötőút (meglévő) K.V.B, B.V.c-C (Árpád utca, Berzsenyi utca)
- Országos mellékút: 64308 j. bekötőút (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C (Ady Endre utca)
- Tervezett országos mellékút: 6403 j. összekötőút - 64103 j. bekötőút között tervezett út K.V.B, B.V.c-C (Kossuth Lajos utca)
- Külterületi feltáróutak, kiszolgáló utak: K.VI.C
- Belterületi gyűjtőutak: (meglévő) B.V.c.C
- Lakóutak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
- Tervezett lakóutak: B.VI.d.B
- Tervezett önálló kerékpárút: K.VII.B, B.VII.B
- Tervezett gyalogút: B.VIII.C
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
- Országos mellékút: 6403 j. összekötőút 14-24m közötti
- Országos mellékút: 64308 j. bekötőút 14-16m közötti
- Tervezett országos mellékút: 30m
- Külterületi feltáróutak, kiszolgáló utak: 16m
- Belterületi gyűjtőutak: (meglévő) 16m
- Lakóutak: 8-12m közötti
- Tervezett lakóutak: 12m
- Tervezett önálló kerékpárút: 3m
- Tervezett gyalogút: 3m
- (4) (a) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
- (b) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad. A védőtávolság:



- országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50m.

(c) A külterületi feltárási utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10m-t szabadon kell hagyni.

(5) Járművek elhelyezése

A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető) parkoló igénye közterületen alakítandó ki.

(6) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali faszor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 10m tötávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfából alakítandók ki.

(7) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

#### IV. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### Elővásárlási jog

##### 56.§

Az önkormányzatot az alábbi célok megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti

(1) a településfejlesztési célok érdekében:

- a) lakóterület-fejlesztés érdekében
- b) a településközponti vegyes területek fejlesztése érdekében
- c) a gazdasági területek fejlesztése érdekében
- d) a belterületi zöldfelületi rendszer fejlesztése érdekében
- e) a közlekedés és parkolás javítása érdekében

(2) a települési értékek megóvása, a települési értékvédelem érdekében.

(3) az elővásárlási jog terhelést, telekmegosztást követően az új kialakítású telekre, telkekre is értelmezni kell.

#### Településrendezési kötelezések

##### 57.§

(1) Beültetési kötelezettség

- a) Beültetési kötelezettség érinti mindazokat a telkeket, amely telekrészekre a Szabályozási Terv a „beültetési kötelezettségű terület” megnevezést jelöli, vagy a HÉSZ az övezetre vonatkozóan előírja.
- b) A beültetési kötelezettség elrendelését az építési hatóság – az Építési törvény 29.§ (5) bekezdése alapján – e rendelet kihirdetését követő 60 napon belül köteles határozattal az érintettekkel közölni.
- c) A beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

- d) A telek beültetési kötelezettségű részén, a SZT-en jelölt helyen fás növényzet ültetésével zöldfelületet kell kialakítani, mely a telek tulajdonosának feladata. A zöldfelületet háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növénytelepítéssel kell biztosítani. A zöldfelület legalább 40%-án cserjék, lombos- és örökzöld fák telepítendőek.
- e) Az előírt zöldfelület biztosításának megoldását, illetve a meglévő növényállomány védelmét az engedélyezési eljárás során igazolni kell.

**V. FEJEZET**  
**MELLÉKLETEK**  
**58.§**

(1) 1. számú melléklet:

Szab-1/1-17 jelű /M=1:2000/ belterületi szabályozási tervlapok, illetve az Szab-2 jelű /M=1:8.500/ külterületi szabályozási tervlap

**VI. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**  
**59.§**

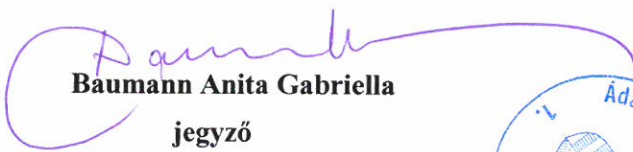
(1)E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2)<sup>3</sup>*Jelen rendelet hatálya nem terjed ki a hatálybalépését megelőzően jogerős építési engedéllyel rendelkező, a vonatkozó jogszabályok alapján jogszerűen megkezdett jogerős és végrehajtható építési ügyek vonatkozásában.*

**Pollák Tibor sk**  
**polgármester**

**Baumann Anita Gabriella sk.**  
**jegyző**

**Az egységes szerkezet hiteléül 2014.július 24.:**

  
**Baumann Anita Gabriella**  
**jegyző**



<sup>3</sup>Módosította a 5/2014.(VII.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. augusztus 8-ától.

**MELLÉKLET:****1. számú melléklet:**

Szab-1/1-17 jelű /M=1:2000/ belterületi szabályozási tervlapok, illetve az Szab-2 jelű /M=1:8.500/ külterületi szabályozási tervlap

**FÜGGELÉKEK:****1. sz. függelék:****MŰEMLEKEK (ORSZÁGOS VÉDELEM):**

A 2001 évi LXIV törvény és felhatalmazása által védett KÖH hivatalos műemlék jegyzékében szereplő örökségi elemek, ingatlanok.

**Építészeti műemlékek: Somogy megye műemlékjegyzéke 2001. december**  
Kulturális Örökségvédelmi Hivatal – Nyilvántartási és Tudományos Igazgatóság  
(az adatok revízió alatt!)

**M II 4559 Ádánd**

Árpád u., hrsz: 581

R.k. templom, barokk, 1747. Teljes berendezése barokk, 18. sz.

**M III 8672 Ádánd**

Árpád u. 4., hrsz: 571

Szakiskola, volt Csapody-kastély, 18. sz. Átalakítva.

**M III 4557 Ádánd**

Árpád u. 8. kertben, hrsz: 581

Nepomuki Szt. János-szobor a templomkertben, késő barokk, 1813.

**M III 4558 Ádánd**

Árpád u. 8. kertben, hrsz: 579

Immaculata-szobor a r.k. templom kertjében. Klasszicista, 1816.

**M III 4560 Ádánd (Külterület)**

Hetye dűlő, hrsz: 083/2

Templomrom, román stílusú, gótikus hozzáépítéssel.

**M III 4561 Ádánd**

Kossuth u. 58., hrsz: 301

Ref. templom, klasszicizáló késő barokk, 1828. Megújítva 1886-ban. Berendezés: szószék, Mózes-szék, padok, 19. sz. első fele.

**2. sz. függelék:****RÉGÉSZETI LELŐHELYEK SZÁMA, ÉRINTETT INGATLANOK HRSZ-A  
(ORSZÁGOS VÉDELEM)**

AZONOSÍTÓ	NEV	HRSZ
19425	Ádánd	azonosítatlan lelőhely
19428	Siójut mellett	azonosítatlan lelőhely
22916	Kereki vára	azonosítatlan lelőhely
19427	Református templom	300, 301, 302, 303, 304, 305, 314, 262/2
19429	Ketyei templomrom	083/2, 052
19426	Patakvár	02/8, 08
41268	Fehér-hegy	0147/1, 0147/2, 0147/3, 0146, 0176/1, 0145, 0144/2, 0144/3, 0144/4
54679	Szőlőhegy	1401/1, 1401/2, 1401/4, 1401/5
54680	Kiskoppány-Jaba összefolyásától É-ra	0206/3
57130	Szigeti rét 1.	02/6
57131	Szigeti rét 2.	02/4, 0107

**3. sz. függelék:****TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM  
(ORSZÁGOS VÉDELEM)****„Natura 2000” területek:**

Ádánd területén az Ádándi-Felsőhegy elnevezésű kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési terület (HUDD 20038) található.

Az érintett helyrajzi számok: 0123/1a, 1b; 0123/2a, 2b; 0140/1; 0141 hrsz.

**A Nemzeti Ökológiai Hálózat részeként:**

**Magterület:** 0140/1; 0141; 0123/1-2 hrsz (Felsőhegy északi letörése) és

**Ökológiai folyosó:** 0193; 0195; 0197/1-2; 0200/4; 0201; 0202/1-2; 0203/5 (részleges); 0203/4; 0204; 0199; 0205; 0206/2 (részleges); 0206/9 (részleges); 0120; 0134/2; 0135; 0138; 0140/2; 0143; 0144/1;0147/1-2 (részleges); 0161; 0162; 0163; 0164; 0165; 0166; 0167; 0168; 0169; 0170; 0171; 0172; 0173; 0174; 0176/1-2; 0177; 0178/2-3; 0179; 0180; 0181; 0183; 0184/12; 02/2;025a; 032; 045 (részleges); 056/4; 056/5; 056/6; 060; 065/1-2; 066/2; 067/1-2; 069; 070; 071; 072/1-2; 074/1-2; 075/1-2; 076; 077/1-2; 078/1-2; 080/1-2; 081; 085; 086; 087; 088; 089; 090; 094 (részleges); 098/3-4 hrsz található.

#### 4. sz. függelék:

### EGYEDI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUMOK (HELYI VÉDELEM):

Megnevezés:	Cím:	Hrsz:
MÁV vasútállomás	Ady Endre utcából	0243/1
Vaskereszt	0211 közút sarkán	0232/2
Kúria, Faipari Kft telepe	Árpád u. 73.	217
Kő fészület	Árpád u.-Petőfi u. sarok közterületén, Felszabadulás út torkolatával szemben	598
Romantikus oromzatú lakóház	Árpád u. 44  (Petőfi u. sarok)	600
Polgári villaház	Árpád út 32.	593
R.k. plébániaház	Árpád út 35	593
Ún. Csapody istálló, diszkont	Széchenyi utca	577
Majorsági magtár	Ságvári u. 8.	822/2
Kőkerszt	Templomkert	581/1
V. Tallián kúria, ált. iskola és 2 melléképület	Széchenyi u. 6-8	641/1
Eklektikus, vakolatdíszes lakóház	Petőfi utca,  északi sor házs. nélk.	680
Művelődési ház, könyvtár v. uradalmi istálló	Árpád u. 31.	191

Tűzoltó szertár	Rákóczi köz	191
Polgári ikerház, v. orvosi rendelő	Árpád u. 11.	482
Eklektikus vakolatdíszes lakóház	Árpád u. 9.	191
Magtár	Kinizsi utca	49/1
Szeszfőzde	Koppány part	567
Kerekes közkút betonmedencével	Jókai utca 572 hsz. előtt	540
Kerekes közkút betonmedencével	Vörösmarty utca, 510 hrsz. sarkán	511
Izraelita temető	Vörösmarty utca	535
Népi lakóház	Arany János u. 12.	454
Népi lakóház	Zrínyi utca 28.	334
Kőkereszt, öntött műkőkerítéssel	Zrínyi utca 338 hrsz-szel szemben	447
Eklektikus vakolatdíszes kispolgári lakóház	Kossuth Lajos u. 54.	299
Lakóház, kispolgári (?)	Kossuth Lajos u. 73.	38
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 60	303
Ref. parókia	Kossuth Lajos u. 58.	302
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 72.	309
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 70.	308
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 85.	240
Kereskedő ház	Kossuth Lajos u. 76.	315
v. Szatócsbolt	Kossuth Lajos u. 78.	316
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 83.	245
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 91.	251
v. szövetkezeti vegyesbolt	Kossuth Lajos u. 61.	232

Egykori iskolaépület	Kossuth Lajos u. 67 (sarok)	228/7
Eklektikus, vakolatdíszes lakóház	Kossuth Lajos u. 22.	279
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 20.	277
Lakóház	Kossuth Lajos u. 29.	30
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 25	28
v. Ref. temető	Kossuth Lajos u.	263

### **5. sz. függelék:**

#### **„FOKOZOTTAN VÉDETT UTCAKÉP KARAKTER” TERÜLETI HATÁLYA**

##### **(HELYI VÉDELEM):**

- Kossuth Lajos utca páros oldal 20. szám (277 hrsz) - 92. sz. (323/1 hrsz)
- Kossuth Lajos utca páratlan oldal 35. sz. (34 hrsz) – 99 (259 hrsz)
- Petőfi utca 23. sz. (697 hrsz) – 51.sz. ( hrsz)

#### **„UTCAKÉP KARAKTER” TERÜLETI HATÁLYA**

##### **(HELYI VÉDELEM):**

- Árpád utca páros oldal 10. sz (582 hrsz) – 48 (743 hrsz)
- Árpád utca páratlan oldal 1(43 hrsz)-29 (190hrs) és 37 (197/1 hrsz)-73 (743 hrsz)
- Pusztai István utca páratlan oldal
- Ságvári utca páros oldal
- Ságvári utca páratlan oldal
- Jókai utca páros oldal
- Jókai utca páratlan oldal
- Vörösmarty utca páros oldal
- Vörösmarty utca páratlan oldal
- Arany János utca páros oldal
- Arany János utca páratlan oldal
- Zrínyi utca páratlan oldal
- Kossuth Lajos utca páros oldal 20. szám (277 hrsz) - 92. sz. (323/1 hrsz)

- Kossuth Lajos utca páratlan oldal 35. sz. (34 hrsz) – 99 (259 hrsz)
- Petőfi utca 23. sz. (697 hrsz) – 51.sz. (hrsz)

**6. sz. függelék:**

***AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK LISTÁJA:***

- 036/1-3 hrsz. /vízmű terület melletti véderdő telepítéséhez/
- 1419 hrsz. /a víztározóhoz vezető út kialakításához/
- 877 hrsz. /hulladékudvar kialakításához/