

**Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testületének
19/2018. (XI.12) számú rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról**

Tordas község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Fejér megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály, Nemzeti Média - és Hírközlési Hatóság, Fejér Megyei Önkormányzat Gyúró Község Önkormányzata, Vál Község Önkormányzata, Kajászó Község Önkormányzata, Tárnok Nagyközség Önkormányzata, Martonvásár Város Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Tordas község közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Beépíthető telekrész:** beépítésre nem szánt területen fekvő telek azon része, amelyen az épületek az övezeti előírások betartásával elhelyezhetők.
 - b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 24 m-t.
 - c) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
 - d) **Közterület zöldfelületként megtartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - e) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.

- f) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- g) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló.
- h) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része, ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- i) **Telekszélesség:** előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- j) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- k) **Út céljára fenntartott terület:** az építési telken, illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki, s ahol építmény nem helyezhető el.
- l) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti, illetve szántóföldi növényház

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) közigazgatási határ;
- c) belterületi határ, mely egyben övezethatár is;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) beépíthető telekrész;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közterület zöldfelületként megtartandó része;
- h) út céljára fenntartott terület;
- i) közműsáv;
- j) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőtávolságok;
- b) művi értékvédelem
 - ba) műemlék;
 - bb) műemlék épület és telke;
 - bc) műemléki környezet határa;
 - bd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - be) helyi jelentőségű védett érték;
- c) táj- és természetvédelem
 - ca) Országos ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe;
 - cb) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - cc) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet határa és területe.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4.§ (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megővését:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- (3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

III. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

6. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 6.§ (1) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A vízfolyások mentén a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Új épület elhelyezése a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (7) Zajt, vagy rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj vagy rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

IV. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 7.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- közlekedési területek,
 - közművek, közműlétesítmények.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8. TELEKALKALÍTÁS

- 8.§ (1) Telekalkalítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek alakja egyszerű, az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) Közműterület céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalkalításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- (5) Telekalkalítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.

- (6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél, telekszélességnél kisebb is lehet.
- (7) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt vagy el nem zárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

VI. FEJEZET KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

9. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 9.§ (1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

10. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 10.§ (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - b) övezeti előírások hiányában az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. VÍZELLÁTÁS

- 11.§ Új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

12. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 12.§ (1) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor K-mű jelű építési övezetekben, valamint beépítésre nem szánt területek övezeteiben helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha:
 - ba) a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - c) egyéb építési övezetben helyben létesítendő szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható.

- (4) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A közüzemű szennyvízátelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában a műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) A közüzemű szennyvízátelő műtárgy védőtávolságán belül lakó-, településközpont, különleges terület építési övezetbe sorolt telken új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet:
 - a) a műtárgy védőtávolság igényének a beépített telek telekhatáráig való csökkentésével, vagy
 - b) a műtárgy kiváltásával.

13. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 13.§ (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját a vízgazdálkodási feladatok céljára szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
 - (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat, vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.
 - (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
 - (5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
 - (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - c) a vízzállítást akadálymentes legyen.
 - (7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.

14. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 14.§ (1) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közösen igénybe vett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.
- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (2) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

15. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁS

- 15.§ Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

16. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 16.§ Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel építhető.

17. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 17.§ (1) A már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

VII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 18.§ A VII. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

18. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 19.§ (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe
- gyeprácsos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
 - a 4 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelület, valamint a gyephézagos térburkolat felülete nem számítható be.
- (3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (4) Az építési övezetben, övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telek is beépíthető.
- (5) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.
- 20.§ (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) és kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) építési övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
 - a (3) bekezdésben foglaltak esetén,
 - ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy
- magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

19. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 21.§ (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosított legyen, s csapadékvíz-elvezetést is telken belül kell biztosítani.
- (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,

- b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.
- (4) Támfal tetején tömör mellvéd nem létesíthető.

- 22.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

20. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 23.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
(2) A túlnyomórészt beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.
(3) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
(4) Lakóterület építési övezeteiben új épület előkerti építési vonalának – beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
(5) Újonnan beépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkerti építési határvonal:
a) lakóövezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
b) egyéb övezet esetében: 5 m.
(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
a) 5,0 méter,
b) 14 méter szélességet el nem érő telek esetében 4,0 méter.
(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület a telekhatártól számított 1,0-1,5 m távolságra vagy a meglévő épület kialakult vonalában helyezhető el.
(8) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
(9) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivétel, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
(10) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
(11) Ha a szabályozási terv beépíthető telekrészt jelöl, úgy épület kizárólag a beépíthető telekrész területén helyezhető el – az övezeti előírások szerinti beépítettség mértékéig.

21. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 24.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
(2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
(3) Lakóterület építési övezeteiben új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
(4) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
(5) Lakóterület építési övezetek építési telkének előkertjében – legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el. Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 3 méterre helyezhető el.
(6) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
(7) Az építési telek hátsókertjében tárolóépület, állattartó épület, mosókonyha, nyárikonyha nem helyezhető el.
(8) A település területén támfalgarázs nem építhető.

- (9) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (10) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
 - csak a megengedett beépítési mérték 30%-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra,
 - a telek közterületi határvonalától mért 15 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.
- (11) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
- (12) Lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

22. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|----------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Különleges területek | |
| ea) sportterület | (K-Sp) |
| eb) kertészet | (K-Kert) |
| ec) lovassportterület | (K-Lsp) |
| ed) mezőgazdasági üzem terület | (K-Mü) |
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

23. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 26.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Lke1 építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület, s legfeljebb két lakás helyezhető el.

24. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 27.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - h) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakás helyezhető el.
 - (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet előírásainál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
 - (6) Lf1 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
 - (7) Lf2 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
 - (8) Lf3 építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
 - (9) Lf3 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
 - (10) Lf4 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
 - (11) Lf4 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

25. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 28.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
 - (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak intézményi rendeltetésű épületen belül, szolgálati lakásként helyezhető el.

- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el.
- (6) Vt1 építési övezetben a hátsókert a telken kialakult állapotnak megfelelő.
- (7) Vt2 építési övezetben templom, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (8) Vt2 építési övezetben a hátsókert 6,0 m.
- (9) Vt3 építési övezetben templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

26. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 29.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló iroda;
 - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el.
- (5) Gksz1, Gksz1* építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 9,0 m.
- (6) Gksz1* építési övezet építési telkein mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó tároló, feldolgozó rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (7) Gksz2 építési övezet építési telkein falusias lakóterület övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 30.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) sport;
 - b) sport rendeltetést kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sport terület építési övezeteinek építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (4) Különleges terület – sport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - KERTÉSZET

- 31.§** (1) Különleges terület – kertészet terület a Szabályozási terven K-Kert jellel jelölt építési övezet, amely a kertészeti árutermelés, zöldség-, gyümölcs- és dísznövénytermesztés építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – kertészet terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) kertészeti üvegház;
 - b) kertészeti árutermeléshez kapcsolódó gazdasági;
 - c) kertészeti árutermelést kiszolgáló kereskedelmi;
 - d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – kertészet építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

- (4) K-Kert1 építési övezet építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (5) K-Kert1 építési övezet építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértékéből 60% kizárólag a (2) a) pont szerinti kertészeti üvegház építésére használható fel.
- (6) K-Kert1 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 32.§ (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lovassporthoz kapcsolódó sport, állattartó és egyéb tároló;
 - b) lovassportot kiszolgáló
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató;
 - bb) szállás jellegű;
 - c) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben szállás illetve lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) K-Lsp1 építési övezet építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (6) K-Lsp1 építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 m.

30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

- 33.§ (1) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - b) egyéb mezőgazdasági;
 - c) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 9,0 m.

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

31. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
 - aa) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - bb) Közjóléti (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelület (Vf)
 - db) Vízbeszerezési terület (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Szennyvízátelövő és szennyvíztisztító telep (Kb-Sz)
 - eb) Lovassportterület (Kb-Lsp)
 - ec) Turisztikai terület (Kb-Tur)
 - ed) Temető (Kb-T)
- f) Közlekedési és közműterület
 - fa) Közúti (KÖu)

32. ZÖLDTERÜLET

35.§ (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület-közkert övezeteiben elhelyezhető épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Zöldterület-közkert övezet telkei csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Zkk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%.

33. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

36.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.

34. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

37.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben elhelyezhető épület

- a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
- b) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Közjóléti erdőterület övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

- (4) Ek övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 1%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 3%. |

35. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 38.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- kertészeti termeléshez kapcsolódó;
 - szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
 - bortermeléshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein építmény-elhelyezés kizárólag 20%-ban szőlő, illetve gyümölcs műveléssel hasznosított telken lehetséges.
- (4) Mk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|--|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 1500 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 20 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%, de legfeljebb 75 m ² bruttó alap-terület; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m; |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |

36. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 39.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet, amely elsősorban a növénytermesztés, a gyepgazdálkodás és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Má1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%. |
- (4) Má1 övezetben lakó rendeltetésű épület legfeljebb a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-án helyezhető el, összes alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t. Az övezet telkein kizárólag 1 lakás helyezhető el.
- (5) Má2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei szántó művelési ág esetén a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 50.000 m ² (5 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 1,5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,0 m; |

- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
- f) a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 800 m².
- (6) Má2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei szőlő, gyümölcs művelési ág esetén a következők:
- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 20.000 m² (2 ha);
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%;
- f) a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 800 m².
- (7) Má2 övezetben rét, legelő művelési ág esetén épület nem helyezhető el.
- (8) Má2 övezetben lakóépület csak birtokközpont telkén helyezhető el.
- (9) Má2 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 30 ha (300.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m, a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 20%.
- (10) Má2 övezetben a birtokközpont telkén lakóépület csak a 39.§ (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el.
- (11) Má3 övezetben épület nem helyezhető el.

37. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 40.§ (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- a) Vízfelület (Vf)
- b) Vízbiztosítási terület (Vb).
- (2) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek medre és parti sávja.
- (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbiztosítási területek, vízkivételi helyek területe.
- (4) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.

38. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SZENNYVÍZÁTEMELŐ ÉS SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP

- 41.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep a Szabályozási terven Kb-Sz jellel szabályozott övezet, mely a szennyvízelvezetés és tisztítás technológiai építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep övezeteiben épület nem helyezhető el.

39. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

- 42.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassportterület a Szabályozási terven Kb-Lsp jellel jelölt övezet, amely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassportterület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) lovassport;
- b) állattartó;
- c) a lovassportot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

- (4) Kb-Lsp1 övezet telkei csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) Kb-Lsp1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 30 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
- (6) Kb-Lsp1 övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó vagy lakó rendeltetés a beépített szintterület legfeljebb 20%-án helyezhető el.
- (7) Kb-Lsp1 övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET

- 43.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület
- | |
|---|
| a) turisztikai; |
| b) szállás jellegű; |
| c) turisztikai tevékenységet kiszolgáló |
| ca) kereskedelmi, szolgáltató; |
| cb) közösségi szórakoztató, kulturális; |
| cc) oktatási; |
| cd) sport |
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 25%-án helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kb-Tur1 övezet telkei csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (6) Kb-Tur1 övezet övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 10 000 m ² ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 50 m; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5%; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |
- (7) Kb-Tur1 övezetben kizárólag földszintes vagy tetőtér-beépítéses épület helyezhető el.

41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

- 44.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület terület – temető terület a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T jelű övezet telkein épület csak legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (3) Kb-T övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|---|-------------------------|
| f) a kialakítható telek legkisebb területe: | 10 000 m ² ; |
| g) a kialakítható telek legkisebb szélessége: | 50 m; |
| h) a beépítés módja: | szabadonálló; |

- i) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
- j) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- k) a zöldfelület legkisebb mértéke 40%
- (4) Kb-T övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

42. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 45.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el.
- (3) Köu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 4,5 m.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
M7 gyorsforgalmi út	Autópálya	Meglévő (55-70 m)	-	100m-100m
81108 j. bekötő út	Országos mellékút	Meglévő (20-25 m)	-	50m-50m
81108 j. bekötő út belterületi szakasza (Szabadság út, Köztársaság út, Petőfi út)	Települési gyűjtőút	Meglévő (16-30 m)	-	-
A Hangya sor, Jókai utca, a Köztársaság utcának a Csillagfűrt lakópark és a 81108 j. út közötti szakasza, Gesztenye sor	Települési gyűjtőút	Meglévő (15-16 m)	-	-
	Lakó- és kiszolgáló utak	Meglévő (12-18 m)		
	Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Tervezett (12-19 m)	-	-
	Gyalogutak	Meglévő Tervezett 4 m		

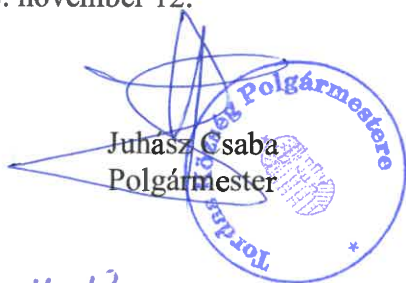
- (5) Vt1 építési övezetben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(7) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 46.§** (1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Tordas Község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2005. (V.25) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Tordas, 2018. november 12.


Juhász Csaba
Polgármester

Kihirdetve:
Tordas, 2018. 11. 13.


Fóti Péter
Jegyző


Fóti Péter
Jegyző

1. MELLÉKLET A 19/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 19/2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke1	SZ	1000	18	30	30	5,0	50

SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	800	16	30	30	4,5	60
Lf2	O	800	16	30	30	5,0	60
Lf3	SZ	800	18	30	30	5,0	60
Lf4	SZ	1500	20	25	25	5,5	50

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	1000	18	50	50	5,0	20
Vt2	O	2000	25	30	30	7,5	40
Vt3	SZ	10 000	40	30	30	7,5	40

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1, Gksz1*	SZ	2000	20	40	40	7,5	20
Gksz2	SZ	5000	40	20	20	6,5	30

SZ szabadon álló

Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
---------------------	---------------	---	--	---	---	---	-----------------------------------

K-Sp1	SZ	1000	20	15	15	5,5	40
K-Sp2	SZ	10 000	40	10	10	6,5	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Kertészet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Kert1	SZ	5000	40	80*	20	5,5	10%*

SZ szabadon álló

*Az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111. § és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal hozzájárulása szükséges.

Különleges terület - Lovassportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp1	SZ	10 000	50	15	15	5,5	40

SZ szabadon álló

Különleges terület – Mezőgazdasági üzem

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü1	SZ	2000	40	20	20	7,5	40
K-Mü2	SZ	5000	40	20	20	7,5	40

SZ szabadon álló

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Név	Cím	Hrsz	Azonosító
1.	Sajnovics-, később Batthány–Dréher-kastély	Sajnovics tér 5.	252	3941
2.	Római katolikus templom	Sajnovics tér 6.	251	3942
3.	Nepomuki Szent János-szobor	Sajnovics tér 6.	250	3943
4.	Szent Anna-szobor	Sajnovics tér 6.	250	3944
5.	Evangélikus templom	Szabadság u. 132.	217	3945
6.	Magtár	Sport u. 1.	253	11613

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	Római katolikus templom, Nepomuki Szent János-szobor és Szent Anna-szobor műemléki környezete	250, 249, 252, 254, 303/2, 308/1, 308/2, 309/6, 311	17429
2.	Sajnovics-, később Batthány–Dréher-kastély műemléki környezete	229, 248/1, 249, 250, 251, 253, 254, 255/1, 273, 276, 277, 281, 282, 283, 292, 293/1, 296, 297, 298/1, 302, 303/1, 303/2, 255/2, 255/4, 255/5, 02, 04	22347
3.	Evangélikus templom műemléki környezete	174/4, 218, 216/1, 537, 569, 568, 565/1, 565/2	22348

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi egyedi védelem

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Szabadság út 2	272	Növényfajtakísérleti Állomás
2.	Szabadság út 55.	592/2	HANGYA Művelődési Ház
3.	Szabadság út 55 előtt	592/2	Almási Balogh Elemér szobor
4.	Sajnovics tér.	310	Petőfi Sándor szobor
5.	Szabadság út	598	Sajnovics szobor és díszkút
6.	Köztársaság út 2.	232	Régi óvoda és Leventeotthon, ma egészségház, tornaterem
7.	Szabadság út	597	Világháborús emlékmű
8.	Somogyi Béla utca	295	Cifra pince
9.	Hangyásor utca végén	(02)	Cifra-híd
10.	Szabadság út	175	Öreg temető
11.	Erdőmajor	059/6	víztorony
12.	Köztársaság út 1.	218/5	régi evangélikus iskola
13.	Szabadság út 41.	522	régi katolikus iskola

2. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	22357	Fajtakísérleti állomás
2.	22358	Fajtakísérleti állomás 2.
3.	22359	Belterület (Münnich Ferenc utca 38)
4.	39195	Réti- dűlő
5.	39031	Hangya telep
6.	30695	Római katolikus templom
7.	54937	Réti-dűlő II.
8.	56380	Gyúrói út
9.	57146	Erdő-majori-dűlő
10.	57147	Alsó-dűlő
11.	57148	Alsó-dűlő II.
12.	57149	Alsó-dűlő III.
13.	94087	Falu-feletti dűlő