

PAPKESZI

TELEPÜLÉSTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

SZABÁLYOZÁSI TERVEK



Véleményezési dokumentáció
(Önkormányzati véleményezésre)

P A P K E S Z I
TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERVEK

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor TT/1 01-5041

Településrendezés :

Bárdosi Andrea
településtervező
Bárdosi György
településtervező

Város és Ház Bt.

Város és Ház Bt.

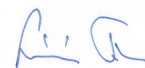


Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem
Balha Gabriella

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12
TK1

Környezetterv Kft

Város és Ház Bt.



Közlekedés, közművek:
Örökségvédelem:

Nagy Szabolcs
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.

**Munkatárs:**

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt..

Megbízó: Papkeszi község Önkormányzata
Polgármester: Ráczkevi Lajos
Főépítész: Bogdán László

Budapest, 2023 augusztus

**Papkeszi Községi Önkormányzata Képviselő-testületének
../2023.(.....) önkormányzati rendelete
Papkeszi Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Papkeszi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CCVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64.§ -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Utügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiiai Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet alkalmazása

1. § Papkeszi község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, *(továbbiakban együtt: építési munkát folytatni)* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a hozzá tartozó táblázatos mellékletek, valamint a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. *Főépület:* Az építési övezet és övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
2. *Melléképület:* a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb épület, jellemzően tároló, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor.
3. *Zárvány telek:* építési telkekkel körülvárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

3. Szabályozási elemek

- 3.§** (1) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet határa, jele,

- c) a „Telken belül megtartandó erdő”, mely a telek be nem építhető része.
- d) Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület
- (2) Más jogszabályból következő szabályozási elemek, melyek módosítása, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges:
 - a) országos ökológiai hálózat – magterület,
 - b) országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó,
 - c) tájképvédelmi terület,
 - d) régészeti lelőhelyek,
 - e) műemlék, műemléki környezet,
 - f) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- (3) Javasolt szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
 - a) javasolt telekhatár,
 - b) javasolt telekhatár megszüntetés,
 - c) javasolt belterületi határ megszüntetés,

4. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

- 4.§** (1) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó telekalakítási méreteket a 3. melléklet és 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Új építési telkek esetében a 3. mellékletben előírt telekszélességnek az építési hely mélységének átlagában teljesülnie kell.
- (3) Oldalhatáros beépítési módú beépített telek megosztása esetén a telekszélesség 14 m is lehet.
- (4) Közmű műtárgy, köz-és magánút kialakítására az építési övezeti, övezeti paraméterektől kisebb méretű telek is kialakítható.
- (5) Amennyiben a tervezett szabályozási vonal kialakítására miatt kerül sor a telekalakításra, úgy a visszamaradó telkek paraméterei az építési övezetben, övezetben meghatározott paraméterektől eltérő is lehet.
- (6) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek csak kialakult zárvány telek megközelítése esetén alakítható ki, a visszamaradó telek szélessége feleljen meg 3. melléklet szerinti méreteknak, de a visszamaradó telekterület ilyen esetben a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (7) A szabályozási terven „Telekalakítással, telekcsoport újraosztással érintett terület” jellel jelölt területen a telekalakítás csak az egész területre kiterjedően történhet.
- (8) A Szabályozási vonal, építési övezethatár illetve övezethatár, egyben a beépítés feltételeként végrehajtandó kötelezően kialakítandó telekhatárt jelent.
- (9) Kialakult telekosztású telektömbben telekhatárrendezés akkor is lehetséges, ha a telekalakítással érintett telkek mérete nem éri el az adott építési övezetben meghatározott telekméreteket.
- (10) Az építési övezetekben, övezetekben telek közműterület céljára az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható

5. Magánút kialakítására vonatkozó előírások

- 5. §** (1) Magánút csak közterülethez csatlakoztatva alakítható ki.
- (2) Kettőnél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (3) Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m-ig nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki.
- (4) Gazdasági területet kiszolgáló magánút szélessége legalább 12 m legyen.
- (5) Amennyiben a közforgalom elől el nem zárt magánút, több mint 50 m hosszú zsákutcaként alakul ki és 4-nél több telkek szolgál ki, a zsákutca végén, legalább személygépjármű számára megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.

6. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

- 6.§** (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása csak a Szabályozási Terv szerint hajtható végre.
- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
- a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen garázs nem építhető.
- (4) Új épület építése esetén közterület alá építményrész nem nyúlhat be.
- (5) Új közutak, utcák kialakításánál
- 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
 - a legalább 16 m szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.

7. Építés, létesítés általános feltételei

7. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
- a tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak, illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
 - a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény a telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki, ha a rendelet másként nem szabályozza.
- (3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt "Telken belül megtartandó erdő" jellel jelölt területen épület nem létesíthető.
- (6) Az utcáfronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (7) Szabályozási vonallal érintett telken, kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.
- (8) Kerítés külterületen, beépítésre nem szánt területen csak drótfonattal illetve vadhálóval, vékony tartóoszlopokkal létesíthető.
- (9) Meglévő épületek esetében az épületbővítés az alábbiak szerint történhet:
- építési helyen belül meglévő épület esetében, ahol a beépítettség meghaladja az előírt beépítési mértéket, az alapterület nem bővíthető, de amennyiben az övezetben előírt építménymagasság megengedi, a szintterület növelhető.
 - építési helyen túlnyúló épület bővítése csak az építési helyen történhet,
 - építési helyen kívül álló, attól teljesen független meglévő épület alapterülete nem bővíthető,
 - amennyiben a meglévő épület magassága meghaladja az övezetben előírt építménymagasság maximális értékét, az épület bővítése, átalakítása akkor lehetséges, amennyiben a bővítéssel az épület magassága csökkenthető illetve szabályosabbá tehető.

8. Tereprendezés

8.§

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,00 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkert telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.

II. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

9. Általános építési előírások

9.§

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Papkeszi teljes területén lakókocsi, lakókonténer, mobilház, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténer állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területeken konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el kizárólag felvonulási létesítményként.
- (4) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (5) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) maximum 4m³ térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
 - c) kerti tó,
 - d) zászlótartó oszlop,
 - e) hulladéktartály-tároló maximum 2m² alapterülettel maximum 2 m magassággalhelyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (6) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
 - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) pont kivételével;
 - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
 - c) azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m.
- (7) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építményhelyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (8) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában legalább 6,0 m.
- (9) A falusias és kertvárosias lakó építési övezetek, és településközponti vegyes építési övezetek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (10) Oldalhatáron álló beépítésnél a főépületet az oldalhatártól legfeljebb 1,00 m távolságra kell elhelyezni
- (11) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (12) Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön.
- (13) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött kell elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.

10. Építészeti előírások

10.§

- (1) A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) tornyának épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni.

- (2) Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az utak alatt a közművek elrendezésénél lehetőleg a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Új főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
 - a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias és kertvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület, különleges területek) teljes közművesítés,
 - b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, egyéb ipari terület, beépítésre szánt különleges területek) részleges közművesítés,
 - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadható.
 - d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
 - e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

IV. FEJEZET

A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táji és természeti értékek védelme

12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - b) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
 - c) országos ökológiai hálózat puffertülete,
 - d) tájképvédelmi terület.ahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.
- (3) Telken belül fák és cserjék a telek határáról a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - (3) 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
 - (4) 3 m-nél magasabbra növe cserék és fák legalább 3,0 m-re.

13. Környezetvédelem

13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezeti zajterhelési határértékeket.
- (3) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (5) Lakóterületen csak olyan gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató) tevékenység folytatható ill. olyan épület építhető, amely elsődlegesen a helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (6) Lakó- és vegyes területen zavaró hatású, nagy forgalmú gazdasági tevékenység számára telephely nem létesíthető.
- (7) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (8) A közcsonnával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (9) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (10) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (11) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (12) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (13) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (14) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, új hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (15) Állattartó telep, nagylétszámú állattartó telep, a belterületről 500 m védőtávolságon belül nem létesíthető.
- (16) Lakóterület határáról 500 m védőtávolságon belül külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, külszíni bányaművelés nem folytatható.
- (17) A Veszprémi Séd mentén 6-6 m, egyéb vízfolyások mentén 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.

V. FEJEZET

ÖRÖKSÉGVÉDELMERE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

14. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások

14.§ (1) A helyi védett egyedi művi értékeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

(2) A helyi védett egyedi művi értékek védelmére vonatkozó szabályokat a településképvédelmi önkormányzati rendelet tartalmazza.

16. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

15. § (1) A Papkeszin található régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervlapok az adatszolgáltatás alapján jelölik, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

(2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. Beépítésre szánt területek

17.§

- (1) A beépítésre szánt területek sajátos építési használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
 - a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - b) Falusias lakóterület (Lf),
 - c) Településközponti vegyes terület (Vt),
 - d) Egyéb ipari terület (Gipe)
 - e) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
 - f) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
 - g) Különleges terület - tájgazdálkodási központ (K-tg)
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit a 3. melléklet, az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)

18.§

- (1) A kertvárosias lakóterület a Colorchemia lakótelep laza beépítésű, összefüggő, kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben 1 főépület helyezhető el.
- (2) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az állattól alapterülete legfeljebb 10 m² lehet.
- (4) Új kialakítású tömbökben az építési hely határainak meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
 - a) oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mélysége: az építési oldalon az oldalsó telekhatártól 1,0 méter. Az előkert mélysége 5,0 m, hátsókert mélysége: 6,0 m.
 - b) szabadonálló beépítésnél (Lke3 építési övezet): Az előkert 5 m, oldalkert 3,0 m, a hátsókert 6,0 m.

19. Falusias lakóterület (Lf)

- 19. §** (1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Oldalhatáron álló beépítéssel átellenes oldalon kialakult állapot szerint csak melléképület állhat.
 - (3) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló elsődlegesen a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.
 - (4) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
 - (5) Ha az Lf1, Lf2, Lf3, Lf4 jelű építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a -érvényesíthető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagysághoz tartozó beépítettség kétszeresét.
 - (6) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 60 m²-nél. Állattartó épület kizárólag a lakóépület mögött helyezhető el oldalhatáros kialakítással a lakóépülettől min. 10,0 m-re.
 - (7) A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű területén állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

20. Településközponti vegyes terület (Vt)

20.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Pincszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

21. Egyéb Ipari terület (Gipe)

21. §

- (1) Az egyéb ipari terület az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Egyéb ipari gazdasági területen
 - a) új jelentős mértékű zavaró hatású, különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények nem helyezhetők el,
 - b) a meglévő és működő a) bekezdés szerinti rendeltetésű épület felújítható, bővíthető,
 - c) nem helyezhető el olyan épület, melyben lévő rendeltetéshez más telkekre is átnyúló védőövezet ill. veszélyességi övezet kijelölése szükséges illetve
 - d) meglévő épület akkor bővíthető ha az átépítés, bővítés következményeként a meglévő védőövezetek nem nőnek.
 - e) nem helyezhető el olyan rendeltetésű épület, mely a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát korlátozza,
- (3) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja a 3. mellékletben meghatározott alapján övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (4) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.
- (5) A szabályozási terven „Telken belül megtartandó erdő”-ként jelölt területen a meglévő erdő megtartandó, beépítés nem lehetséges, az Országos Erdő Adattárból történő törlésig a területre az erdőre vonatkozó jogszabályok vonatkoznak.

22. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

22.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telken belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) A Gksz3 és Gksz4 jelű, lakóterület közé ékelődő építési övezetben csak olyan tevékenységek folytathatók, melyek környezetterhelése nem haladja meg a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket és forgalmuk a környező lakóterületet jelentősen nem terhelik, valamint szükség esetén zajvédő funkciójú kerítés építendő a lakóterülettel határosan.
- (4) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (5) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

23. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű)

23.§

- (1) A Szabályozási terven „K-Mű” jellel szabályozott építési övezetben AZ 5. melléklet szerinti rendeltetésű építmények létesíthetők.

- (2) Az építési övezetben lakás csak akkor alakítható ki, amennyiben az övezet szerinti fő rendeltetés megvalósult, vagy azzal egyidőben épül.
- (3) A Kmü-1 építési övezetben csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.
- (5) Új épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- (6) A minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

24. Különleges terület - tájgazdálkodási központ (K-tk)

24.§

- (1) Szabályozási terven „K-tk” jellel szabályozott építési övezetben a gyepterületek fenntartását, a bemutatást, a génmegőrzést szolgáló állattartó épületek, a lovassport és erdei turizmus építményei, kereskedelmi szállásépület, továbbá a tulajdonos használó számára szolgáló lakás létesíthető.
- (2) A telekhatár mentén fasor és cserjesor telepítendő.

25. Beépítésre nem szánt területek

25.§ A beépítésre nem szánt területek az egyes övezetek paramétereit a 4. melléklet, az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 6. melléklet tartalmazza.

26. Közúti közlekedési terület (Köu)

- 26.§** (1) Közúti közlekedési területen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességet kell biztosítani.
 - a) Országos főút
 - aa) Meglévő 710 sz. közút (K.III.A) az R8 főút kiépítéséig
 - ab) Tervezett R8 távlati kiemelt szolgáltatást nyújtó főút (K.I.A.)
 - b) Országos mellékutak
 - ba) Meglévő 7213 sz. közút (K.V.A)
 - bb) Meglévő 7215 sz. közút (K.V.B) (belterületen: Kossuth L. u., Fő út, Vasút u. (B.V.c.B)
 - bc) Meglévő 72315 sz. közút (K.V.B)
 - c) Gyűjtő szerepkörű utak
 - ca) Meglévő: Külterületen a belterületről keletre, István major felé vezető út
 - cb) Tervezett: Külterületen, a Gksz2 építési övezetet feltáró út
 - d) Lakó és kiszolgáló utak: meglévő és tervezett utcaszakaszok (B.VI.d.C)
 - e) Kerékpáros hálózati elemek:
 - ea) Tervezett, a 7215 sz. főút nyomvonalán illetve a szabályozási terven jelölt nyomvonalon Balatonfűzfő felé
 - eb) Meglévő/tervezett: Budapest-Balaton (külterületen kerékpárút szabályozási szélességben, belterületen kerékpárnyom meglévő telekszélességben)
 - (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos főutak mentén: 100-100 m, országos mellékutaknál 50 – 50 m. Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
 - (4) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
 - (5) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

27. Egyéb közlekedési terület (Köe)

27.§ (1) Egyéb közlekedési területen csak a kötöttpályás közlekedés létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei valamint közművek helyezhetők el.

(2) Köe övezet a meglévő 27. sz. vasútvonal (Lepsény – Csajág – Hajmáskér – Veszprém, üzemén kívül) valamint a meglévő Colorchemia iparvágány telkének területe.

28. Közműterület (Közm)

28.§ A terület a Szabályozási terven Közm jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

29. Zöldterület közpark (Z)

29.§

(1) Zöldterület közpark a Szabályozási Terveken Zkp jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület.

(2) A Zkp jellel szabályozott zöldterület közpark övezetben a 6. mellékletben meghatározott rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.

30. Erdőterület (Ev, Er, Ee)

30.§

(1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a szabályozási terv szerint tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) védelmi (Ev),
 - b) rekreációs (Er)
 - c) egyéb (Ee)
- övezetbe tartozik.

(5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.

(6) Er jelű rekreációs erdőterület övezetében kialakíthatók az erdei turizmust, a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, sportolási létesítmény, turistaút, kerékpárút, esőbeálló továbbá az erdei turizmust szolgáló, 6. sz. mellékletben meghatározott rendeltetésű épület létesíthető.

(7) Az Ee jelű egyéb erdőövezet az erdei gombatermesztést szolgáló erdőterület övezete, melynek területén létesíthető gazdasági épületben elhelyezhető a tulajdonos számára lakás, valamint a gombatermesztés bemutatásához szükséges egyéb kiszolgáló valamint szociális helyiségek is.

(8) Az Ee jelű övezetben a telekhatároktól legalább 5-5 m-re helyezhető el épület.

31. Mezőgazdasági terület

31.§

(1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a védett természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mko)
- c) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,

- a) ha a gazdasági épületek már megvalósultak vagy megvalósítás alatt állnak
 - b) a lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
 - c) a gépjárművel történő állandó megközelítést
- a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.

- (3) Lakás vagy lakóépület a beépíthetőség 50 %-át nem haladhatja meg és csak azokban az övezetekben létesíthető, ahol a 6. melléklet lehetőséget ad.

32. Általános mezőgazdasági terület (Má)

32.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe, ahol a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás helyezhető el.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben az építmény elhelyezés területi feltételei a következők:
- a) a 3000 m²-nél kisebb telken épület nem létesíthető,
 - b) a 3000- 50000 m² ha közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, és az üzemeltetésükhöz szükséges épület, továbbá földdel borított pince létesíthető,
 - c) legalább 50000 m² területű telken a 6. melléklet szerinti építmények kialakíthatóak.
- (4) Általános mezőgazdasági terület Má övezetében épület a telekhatároktól legalább 10 m-re helyezhető el.
- (5) Az általános mezőgazdasági terület övezetében, ha valakinek a tulajdonában álló mezőgazdasági művelési ágú telkek (földrészletek) összes területe eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (6) A birtokközpont kialakításának feltételei:
- a) Beépíthető telek területe: minimum 1 ha,
 - c) Beépítettség mértéke: a birtokközpont területének 45 %-a, de nem lehet több, a beszámított telkek összterületének 10 %-ánál,
 - d) Épületmagasság: maximum. 7,5 m,
 - e) Telekhatároktól való távolság legalább 10 m.
- (7) A birtokközpont területén épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.

33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

33. §

- (1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójára eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mt jellel szabályozott területek.
- (2) Mt jelű övezetben kerítés nem létesíthető.

34. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

34.§

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcs gazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben egy épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas helyiséget tartalmazhat továbbá egy terepszint alatti önálló építmény (pince) alakítható ki.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület alapterülete legfeljebb 60 m² lehet, a pince, legfeljebb 60 m² alapterülettel alakítható ki.
- (4) Új épület az közúttól legalább 5 m-re létesíthetőek.
- (5) Az Mk-3 jelű övezet a belterületi kertek övezete, ahol építmény nem helyezhető el.

35. Vízgazdálkodási terület (V)

35.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízfolyások, vízmedrek, árkok területei.

- (2) Vízgazdálkodási területen csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

36. Különleges beépítésre nem szánt sportterület (Kb-sp)

36.§

- (1) A Kb-sp jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület, ahol a testedzéssel, sportolással és a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények helyezhetők el.
- (2) A Kb-sp övezet területén épület a telekhatároktól legalább 5-5 m-re helyezhető el.
- (3) A telekhatár mentén fasor és cserjesor telepítendő.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület- Temető (Kt)

37.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő épület a telekhatároktól legalább 5-5 m-re helyezhető el.

VII. FEJEZET

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 38. §** (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetén a bővítésből, átalakításból, vagy az új rendeltetésből adódó többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett, az adott ingatlanon belül.
- (2) Lakásonként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a telken belül.
- (3) Községi épületekhez (iskola, óvoda, kultúrház, közösségi ház, polgármesteri hivatal) tartozó parkolók 50 %-a közterületen is elhelyezhető.

VIII. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 39. §** Papkeszi területén a védendő területeket, védőtávolságokat (közlekedési területek, közművek nyomvonalai mentén) a Szabályozási terv tünteti fel.

IX. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 40. §** (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a magántulajdonban lévő, zöldterület övezetbe sorolt alábbi telkek esetében: hrsz-ú telkek.
- (2) Telekalakítást a magasabb szintű jogszabályok mellett a 4.§ és 5.§ előírásai alapján lehet végezni.

X. FEJEZET

MELLÉKLETEK

- 41.§** A rendelet mellékletei:

1. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2500 méretarányú Szabályozási terv
2. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv
3. melléklet: Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
5. melléklet: Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
6. melléklet: Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések
7. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

XI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42.§ (1) Jelen rendelet 2023. december-án lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Papkeszi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Papkeszi község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2011.(I.31.) önkormányzati rendelete.

Ráczkevi Lajos
polgármester

Soltész Attila
jegyző

Kihirdetve:
Papkeszi, 2023.

Soltész Attila
jegyző

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai																											
	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek																az épület megengedett								a telek
			kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/legnagyobb						legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja	
											legnagyobb						legkisebb										
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya			épületmagassága		homlokzatmagassága		párkánymagassága				
			min.(és/vagy max)											terepszint felett			terepszint alatt		min.és/vagy max.								
			m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2	Ém		m		m		m		m	közművesítetttség		
			min.	max.	min.	max.												min.	max.	min.	max.	min.	max.			min.	max.
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km	
1.	Lke1	lkr	600	-	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
2.	Lke2	O	900	-	14*, 16	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
3.	Lke3	SZ	900	-	18	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
4.	Lf1	O	500	-	14*, 16	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
5.	Lf2	O	700	-	14*, 16	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
6.	Lf3	O	1000	-	14*, 16	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
7.	Lf4	S	300	-	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
8.	Lf5	O	1500	-	14*, 16	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
9.	Lf6	O	400	-	14*, 16	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	60	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes	
10.	Vt1	SZ	1000	-	18	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes	
11.	Vt2	O	800	-	14*, 16	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	40	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes	
12.	Gksz1	SZ	3000	-	18	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges	
13.	Gksz2	SZ	3000	-	18	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges	
14.	Gksz3	SZ	3000	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges	
15.	Gksz4	K	1000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	10	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges	
16.	Gipe	SZ	3000	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	40	-	-	10,0	-	-	-	-	-	részleges	
17.	K-Mü1	SZ	3000	-	18	-	-	-	-	-	30	-	10	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges	
18.	K-Mü2	SZ	2500	-	18	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	-	40	-	-	7,5	-	-	-	-	-	részleges	
19.	K-Tk	SZ	1 ha	-	18	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	40	-	-	4,5	-	-	-	-	-	részleges	

* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai																										
	övezeti jel / kód	a telek																az épület megengedett								a telek
		beépítési módja	kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/legnagyobb						legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélesség e	mélysége	legnagyobb						legkisebb		épületmagassága		homlokzatmagassága		párkánymagassága			
											beépítettsége															
			min.(és/vagy max)					terepszint felett	terepszint alatt		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		min.és/vagy max.											
			m2		m		m								m2	m	m	%		%		m2/m2		Ém		m
			min.	max.	min.	max.		%	%	m2/m2	Ém	min.	max.	min.				max.	min.	max.						
			<i>Tt_min</i>	<i>Tt_max</i>	<i>Tsz_min</i>	<i>Tsz_max</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt_b</i>	<i>Tsz_b</i>	<i>Tm.b</i>	<i>B_ta</i>	<i>B_ta</i> *	<i>B_tf</i>	<i>B-tf</i> *	<i>SZtm</i>	<i>SZtm</i> *	<i>Z_min</i>	<i>Z_min</i> *	<i>Ém</i>		<i>Hm</i>		<i>Pm</i>		<i>Élp</i>	<i>Km</i>
1.	Köu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.	Köe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zkp-0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.	Zkp-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	70	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
5.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Er	-	-	-	-	-	-	1 ha	-	-	5	-	1	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
7.	Ee	-	-	-	-	-	-	1 ha	-	-	0,5	-	1	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
8.	Má	SZ	15000	-	-	-	-	3000	-	-	5	-	10	-	-	-	-	-	-	7,5	-	-	-	-	-	
9.	Mk-1	SZ	1500	-	-	-	-	1500**/3000***	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
10.	Mk-2	SZ	3000	-	-	-	-	3000**/6000***	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
11.	Mt	-	15000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12.	V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	
13.	Kb-Sp	SZ	1 ha	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	40	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
14.	Kb-T	SZ	5000	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	
15.	Közm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	OTÉK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

** szőlő, gyümölcs művelés esetén

*** gye, szántó művelés esetén

Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

	Kertvárosias lakóterület			Falusias lakóterület						Településközpont terület		Gazdasági terület					Különleges beépítésre szánt terület		
	Lke1	Lke2	Lke3	Lf1	Lf2	Lf3	Lf4	Lf5	Lf6	Vt1	Vt2	Gksz1	Gksz2	Gksz3	Gksz4	Gipe	K-Mü1	K-Mü2	K-Tk
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																			
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	2	2	2	2	0	2	2	1
1.2. iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	F	F	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	F	F	X
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	F	F	F	T	F	T	X	X	X	X	X	X	X	F	F	X
1.16. szolgáltatói	X	X	X	F	F	F	T	F	T	X	X	X	X	X	X	X	F	F	X
1.17. vendéglátó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	F	F	F	T	F	T	T	T	X	X	X	X	F	X	X	X
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	F	X	X	X
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	F	X	X	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	X
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	X
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	X	X	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. agrárturisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
1.35. lovasturisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X

	Kertvárosias lakóterület			Falusias lakóterület						Településközpont terület		Gazdasági terület					Különleges beépítésre szánt terület		
	Lke1	Lke2	Lke3	Lf1	Lf2	Lf3	Lf4	Lf5	Lf6	Vt1	Vt2	Gksz1	Gksz2	Gksz3	Gksz4	Gipe	K-Mü1	K-Mü2	K-Tk
2. Melléképítmények																			
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	X	X	X
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	X	X	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	F	F	F	F	T	F	T	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X
3. Egyéb építmények																			
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	X	X
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4. Melléképület																			
4.1. gépjárműtároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.2. egyéb tároló				X	X	X	T	X	T										
4.3. műhely, nyárikonyha	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
2.15. kerti növényház (üvegház), fóliasátor	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható,
de új nem létesíthető

M

Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

	Közlekedési terület		Zöldterület		Erdő			Mezőgazdasági terület					Víz-gazdálkodási	Különleges beépítésre nem szánt terület		Közmű-terület
	Köu	Köe	Zkp-0	Zkp-1	Ev	Er	Ee	Má	Mk-1	Mk-2	Mk-3	Mt	V	Kb-Sp	Kb-T	Közm
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. Iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	T	T	T	X	T	X	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	X	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	X	F	F	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető

M

	Közlekedési terület		Zöldterület		Erdő			Mezőgazdasági terület					Víz- gazdálkodási	Különleges beépítésre nem szánt terület		Közmű- terület
	Köu	Köe	Zkp-0	Zkp-1	Ev	Er	Ee	Má	Mk-1	Mk-2	Mk-3	Mt	V	Kb-Sp	Kb-T	Közm
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. agrárturisztikai	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.35. lovasturisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2. Melléképítmények																
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	T	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	T	T	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T
2.6. hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antenna- tartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T	T
3. Egyéb építmények																
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4. Melléképületek																
4.1. gépjárműtároló	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T	T
4.2. egyéb tároló	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T
4.3. műhely, nyárikonyha	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.4. növényház, fóliasátor	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható,
de új nem létesíthető

M