

**Ságvár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
14/2011 (VI.9.) önkormányzati rendelete  
Ságvár község helyi építési szabályzatáról**

*(a módosítással egységes szerkezetben – 2017. november 19-i időállapot)*

Ságvár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c., pontjában kapott felhatalmazás alapján – a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényre (a továbbiakban: BTSZ) figyelemmel – az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET  
Általános előírások  
1. §**

- (1) A rendelet hatálya Ságvár község közigazgatási területére terjed ki, ahol az OTÉK előírásait az e rendeletben, valamint az ennek mellékletét képező szabályozási tervekben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (2) A szabályrendeletben nem szabályozott esetekben a BTSZ és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
  - a) a külterületi és a belterületi határvonal
  - b) a szabályozási vonalak
  - c) az övezeti és építési övezeti határok, jelek
  - d) az övezeti és építési övezeti előírások
  - e) az építési határvonalak
  - f) a védett természeti és művi értékek
  - g) a sajátos jogintézmények
  - h) az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei
  - i) a beültetési kötelezettség
  - l) a kertépítészeti terv készítési kötelezettség (KÉTK)
- (4) <sup>1</sup>.
- (5) A telekalakítások és építések során meg kell őrizni a kialakult településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeles telek nem alakítható ki. A már beépült telek nem osztható meg, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladja.
- (6) Az épületeket és építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti érték védelmi követelményeknek, valamint az illeszkedés szabályainak.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

## 2. §

- (1) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.
- (2)<sup>2</sup>.
- (3)<sup>3</sup>A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny területen a BTSZ felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (4) A földtani veszélyforrás (csúszásveszély illetve omlásveszély) által érintett területeken a beépítést, illetve az engedélyezési eljárást megelőzően olyan szakvélemény készítendő, amely tisztázza a geotechnikai, mérnökgeológiai és vízföldtani jellemzőket, értékelően feltárja az építésföldtani adottságokat, az építés egyedi feltételeit, valamint a tervezett területfelhasználás várható hatásait is. Az épületeket úgy kell kialakítani, hogy a felszíni vízvezetés a meglévő és a kialakuló épített környezet védelme érdekében maradéktalanul megvalósuljon.
- (5) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek. Az érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince- és üregviszonyait, valamint el kell végezni a kőzetfal állékonysági vizsgálatát.
- (6) 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal (mélyutakkal, bevágással, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.
- (7) 15°-nál meredekebb dőlésű területek beépítését mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatok eredményeire kell alapozni.
- (8)<sup>4</sup>A vízerózió által érintett területeken a BTSZ vízerózióknak kitett terület övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (9)<sup>5</sup>A felszíni vízminőségvédelmi területeken a BTSZ felszíni vízminőségvédelmi terület övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

<sup>3</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

<sup>4</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>5</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- (10) <sup>6</sup>A település közigazgatási területének jelentős része tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett (a továbbiakban tájképvédelmi érintettségű) terület. Ezen a területen
- a) új építmény elhelyezése tájba illesztve a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével történhet,
  - b) birtokközpont nem létesíthető,
  - c) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait kiemelten kell érvényesíteni,
  - d) közlekedési-, közmű- és hírközlési hálózatokat és azok járulékos építményeit a tájképet nem zavaró és a hagyományos tájhasználatot nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni,
  - e) a hagyományos tájhasználat megőrzendő. Művelési ág váltás, más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű- és közút építése érdekében történhet.

### 3. §

- (1) A település területén az 2,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű tájékoztató- és hirdetőtáblákat le kell bontani. 2,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb új hirdetőberendezés a település külterületén nem helyezhető el. A belterületen különálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, új hirdetőberendezés az épülethez igazodóan, annak karakterét nem rontva helyezhető el.
- (2) <sup>7</sup>Haszonállattartás céljára szolgáló épületet és trágyatárolót a telek hátsókert felőli részén kell elhelyezni.
- (3) <sup>8</sup>A település közigazgatási területén lakókocsi, lakókonténer és konténer csak külön az önkormányzat engedélyével lehet elhelyezni.
- (4) <sup>9</sup>Az igazgatási területen a 10 méternél magasabb, állandó jellegű sajátos építményeket és műtárgyakat (távvezeték-tartószerkezet, víztorony, hírközlési létesítmények (antennatartó-torony, átjátszó állomás), szélkerék, geodéziai jel, siló, terményszárító, kémény, stb.) a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz valamint a művi környezethez) illeszkedően kell elhelyezni. Ezen építmények tervezésekor a külön jogszabályban<sup>3</sup> meghatározott látványtervet kell készíteni.
- (5) Az igazgatási területen külszíni művelésű bányatelek, szélerőmű és térségi hulladéklerakó-hely nem létesíthető.

<sup>6</sup> Beiktatta: 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdés. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>7</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>8</sup> Módosította a 9/2012. (X. 25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. október 25-től.

<sup>9</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- (6) A település igazgatási területén növényzetet telepíteni csak a 4. számú mellékletben meghatározott távolságok figyelembe vételével szabad.
- (7) Szaktervező által tervezett kertépítészeti tervet kell készíteni a „kertépítészeti terv készítési kötelezettség”-gel érintett területre. A terület kialakítása csak ennek megfelelően történhet.

**II. FEJEZET**  
**Településszerkezet, területfelhasználás**  
**4. §**

- (1) <sup>10</sup>A település igazgatási területének
- a) beépítésre szánt területei, építési övezetei:
- aa) lakóterület, ezen belül
    - aaa) kertvárosias lakóterület (Lke)
    - aab) falusias lakóterület (Lf)
  - ab) vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes terület (Vt)
  - ac) gazdasági terület, ezen belül
    - aca) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
    - acb) egyéb ipari gazdasági terület (Gip-E)
  - ad) különleges terület, ezen belül
    - ada) sportterület (Kü-S)
    - adb) idegenforgalmi fogadóhely (alternatív lehetőségként idősek otthona) (Kü-I)
    - adc) krematórium (Kü-Kr)
    - add) szennyvíztisztító telep területe (Kü-Sz)
    - add) mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Kü-M)
    - ade) piac, vásártér terület (Kü-V).
- b) beépítésre nem szánt területei övezetei:
- ba) közlekedési és közműterület, ezen belül
    - baa) közút (Köu)
    - bab) kerékpárút (Köke)
    - bac) közlekedési terület-zöldfelület (Köz)
    - bad) légiközlekedési terület (repülőtér) (Köl)
    - bae) légiirányítási terület (Köli)
  - bb) zöldterület, ezen belül közpark (Z)
  - bc) erdőterület, ezen belül
    - bca) védelmi rendeltetésű (Ev)
    - bcb) gazdasági rendeltetésű (Eg)
    - bcc) turisztikai rendeltetésű (Et)
  - bd) mezőgazdasági terület, ezen belül
    - bda) általános mezőgazdasági terület (Má)
    - bdb) általános mezőgazdasági, szőlőtermőhelyi kataszteri terület (Ma-c1)
    - bdc) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
    - bde) kertes mezőgazdasági, szőlőtermőhelyi kataszteri terület (Mk-c1)
  - be) vízgazdálkodási terület, ezen belül

---

<sup>10</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- bea) folyó- és állóvizek medre és parti sávja (V)
- beb) a víziközmű ellátást biztosító területigényes létesítmények (vízműkút, víztározó)
- bf) különleges beépítésre nem szánt egyéb terület, ezen belül
  - bfa) temető (Kün-T)
  - bfb) idegenforgalmi fogadóhely (Kün-I)
  - bfc) sporthorgász terület (Kün-H)
  - bfd) turisztikai központ-régészeti bemutatóhely (Kün-R).

(2) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket, valamint az építési övezetek és övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

### **III. FEJEZET**

#### **Beépítésre szánt területek**

##### **5. §**

- (1) A beépítésre szánt területeken az új épületeket, építményeket a meglévő, illetve a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják, valamint megfeleljenek az illeszkedési szabályoknak.
- (2) Az építési övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- (3) Az építési övezeti előírástól eltérően, az épületekkel szemközti oldalhatáron, illetve az oldalkertben álló meglévő épületek, valamint az építési határvonallal határolt területsávból „kilógó”, illetve azon kívül eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, valamint új épületek nem létesíthetők.
- (4) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb beépítettségű meglévő állapot adottságként kezelendő; az épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de a beépítettség tovább nem növelhető.
- (5) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb építménymagasságú meglévő épület adottságként kezelendő; felújítható, korszerűsíthető, de bővíteni csak az előírásoknak megfelelően lehet.
- (6) Csarnok jellegű épület építése a településkép és tájkarakter védelme érdekében – látványtervvel igazoltan – tájba illesztve, illetve növényzettel takartan történhet.
- (7) Különálló terepszint alatti építmény (pince) csak a lakóterületen létesíthető, a többi területfelhasználási egység területén terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el oly módon, hogy nem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok beépítését. A terepszint alatti építmény legfeljebb 1 szint mély (-3,5 m járószint) lehet.
- (8) Az elő-, oldal- és hátsókert méretét
  - a) ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően
  - b) ahol a szabályozási terv nem jelöli, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint

kell biztosítani.

## Kertvárosias lakóterület

### 6. §

- (1) <sup>11</sup>A kertvárosias lakóterületekre (Lke) vonatkozóan e rendelet 5. §-ának előírásait és az OTÉK kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és e rendelet 6. § (2) bekezdésében szereplő érték lehet,
  - b) legfeljebb 2 lakásos lakóépület létesíthető,
  - c) nem helyezhető el négy- és hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, üzemanyagtöltő, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (2) <sup>12</sup>A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
Lke1	O	30	4,5	450
Lke2	O	30	4,5	600
Lke3	O	30	5,5	800
Lke4	O	30	5,5	900
Lke5	O	30	5,5	1000
Lke6	O	25	5,5	1200
Lke7	SZ	30	7,5	1000

Az Lke4 és Lke4\*építési övezet csak annyiban különbözik, hogy az Lke4\*jelű övezetben az épületek lapostetősen is kialakíthatók.

- (3) A kertvárosias lakóterületen:
- a) a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet úgy, hogy új lakóterület kialakításánál a kialakítható legkisebb átlagos telekszélesség 20 m-nél kevesebb nem lehet. A már kialakult telekállapotú területeken meglévő telek megosztásakor 16 m-nél keskenyebb telek nem, alakítható ki
  - b) <sup>13</sup>az épületek – az Lke7 és Lke4\* építési övezeti jelű területek kivételével, ahol lapostetősen is kialakíthatók - tetőfedése - az égetett kerámiacserép színében – cserép, betoncserép, pala, a tetőidom jellemző hajlásszöge 35-45° lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú gazdasági épületek csarnokszerkezete alacsonyabb hajlásszöggel és formájában,

<sup>11</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>12</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2017. november 19-től.

<sup>13</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. december 19-től.

karakterében, színében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhetők.

- c) az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények elhelyezhetők a különálló kirakatszekrény, húsfüstölő, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló kivételével.

- (4) Az Lke2 és Lke6 építési övezeti jelű kertvárosias lakóterületen – az Ady E. utca déli oldalán és a Petőfi S. utca északi oldalán – a régészeti érintettségű területen a beépíthető területnagyság számításakor az építési telek utcavonal és a beültetési kötelezettségű sáv közötti területét kell figyelembe venni.
- (5) Az Lke7 építési övezeti jelű kertvárosias lakóterületen az elhelyezhető épület elsődlegesen közösségi célú – kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató – funkció(ka)t tartalmazó kell legyen. Lakás csak „kiegészítő” funkcióként létesíthető.
- (6) A kertvárosias lakóterületen
- a) a teljes közműellátás és
  - b) a burkolt út
- biztosítandó.
- (7) A kertvárosias lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50% kell legyen.
- (8) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály<sup>4</sup> hatálya alá tartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény.

### Falusias lakóterület

#### 7. §

- (1)<sup>14</sup>A falusias lakóterületekre (Lf) e rendelet 5.§-ának előírásait és az OTÉK falusias lakóterületekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és e rendelet 7. § (2) bekezdésében szereplő érték lehet
  - b) legfeljebb kétlakásos lakóépület létesíthető
  - c) nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.
- (2)<sup>15</sup>A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum*	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
Lf1	O	30	4,5	1000
Lf2	O	25	4,5	1200
Lf3	O	25	4,5	1500
Lf4	O	20	4,5	2000
Lf5	O	30	4,5	750

<sup>14</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>15</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2017. december 19-től.

\* A beépíthető terület nagyság számításakor a telekterület 1200 m<sup>2</sup> feletti része 50 %-ban számítható be. (PI: 1800 m<sup>2</sup>-es telken 1200 + 600/2 =1500 m<sup>2</sup> a figyelembe vehető telekterület)

(3) A falusias lakóterületen:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet. A már kialakult telekállapotú területeken meglévő telek megosztásakor 16 m-nél keskenyebb telek nem alakítható ki
- b) az épületek tetőfedése – az égetett kerámia cserép színében – cserép, betoncserép, pala, a tetőidom jellemző hajlásszöge 35-45° lehet. A 8 m-nél nagyobb fesztávú gazdasági épületek csarnokszerkezete alacsonyabb hajlásszöggel és formájában, karakterében, színében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhetők.
- c) új utcafronti épület építéskor a tetőforma jellemzően utcára merőleges gerincű kell legyen
- d) az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények elhelyezhetők a különálló kirakatszekrény és a föld feletti gáztároló kivételével.

(4) A falusias lakóterületen

- a) a teljes közműellátás és
- b) a burkolt út biztosítandó.

(5) A falusias lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 40% kell legyen.

(6) A falusias lakóterületen nem helyezhető el a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály<sup>4</sup> hatálya alá tartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény.

(7) A tájképvédelmi érintettségű falusias lakóterületen e rendelet 2. § (10) előírásait és fentieket együtt kell alkalmazni.<sup>16</sup>

## **Településközpont vegyes terület**

### **8. §**

(1)<sup>17</sup>A településközpont vegyes területekre (Vt) e rendelet 5.§-ának előírásait és az OTÉK településközpont vegyes területre vonatkozó előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület létesíthető
- b) nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, valamint termelő kertépítészeti építmény.

---

<sup>16</sup> Beillesztette: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2017. december 19-től.

<sup>17</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült



- (2)<sup>18</sup>A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
Vt1	O	35	6,0	600	35
Vt2	O	30	6,0	800	40
Vt3	O	30	6,0	1000	40
Vt4	SZ	25	7,5	3000	50
Vt5	SZ	40	7,5	3000	50

- (3) A településközpont vegyes területen:

- a) az épületek tetőfedése – az égetett kerámiaacserép színében – cserép, betonacserép, a tetőidom jellemző hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – nagyterem, sportépítmény, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel is építhető
- b) a Fő utca mentén új utcafronti épület építésekor a tetőforma jellemzően utcával párhuzamos gerincű legyen
- c) az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények elhelyezhetők a különálló kirakatszekrény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló kivételével.

- (4) A településközpont vegyes területen – a Fő utca mentén – a földszinten közösségi rendeltetésű helyiségeket is tartalmazó beépítést kell megvalósítani.

- (5) A Vt4 építési övezeti jelű településközpont vegyes területen – ahol azt a vízjárta terület (záportározó) övezete érinti – a vízjárta terület (záportározó) övezete által érintett területen és annak 20 méteres környezetében épület, építmény nem helyezhető el.

- (6) A településközpont vegyes területen lévő tömbbelsőék feltárását és kiszolgálását biztosító magánutak helyét és nagyságát – a beruházási szándék konkrétta válásakor – a területre készített telekalakítási tervben kell meghatározni. A magánút szélességének legalább 12 m-nek kell lennie.

- (7) A településközpont vegyes területen

- a) a teljes közműellátás és
  - b) a burkolt út
- biztosítandó.

- (8) A területen – az intézményi funkciójú telkeken – beültetési kötelezettségként a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db min 16/18 törzskörméretű fa ültetendő, illetve azzal egyenértékű famennyiség biztosítandó. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.

<sup>18</sup> Módosította: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.

(9) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály<sup>4</sup> hatálya alátartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény.

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

#### **9. §**

(1)<sup>19</sup>A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) e rendelet 5.§-ának előírásait és az OTÉK kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel: nem helyezhető el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint egyéb közösségi szórakoztató épület.

(2)<sup>20</sup>A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
Gksz1	SZ	40	6,0	1500	30
Gksz2	SZ	35	7,5	2500	35
Gksz3	SZ	30	10,5	5000	40
Gksz4	SZ	50	10,5	10000	30

(2a)<sup>21</sup>Az üzemtechnológiától függő technológiai építmények építménymagassága max. 15,0 m lehet.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

a) az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindely; a tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – raktárak, műhelyek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők

b) maximum 25 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület az előkertben, illetve a beültetési kötelezettséggel érintett területen is építhető

c) az épületek homlokzatszínezésénél semleges (szürke, drapp) vagy természetes földszíneket (drapp, barna, keki, stb.) kell alkalmazni.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen

<sup>19</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>20</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>21</sup> Beiktatta: a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- a) a teljes közműellátás és
- b) a burkolt út biztosítandó.

- (5) A területen beültetési kötelezettségként a teljes telekméret minden 300 m<sup>2</sup>-e után 1 db min 16/18 törzskörméretű fa ültetendő, illetve azzal egyenértékű famennyiség biztosítandó. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.

### **Egyéb ipari gazdasági terület**

#### **10. §**

- (1) <sup>22</sup>Az egyéb ipari gazdasági területre (Gip-E) e rendelet 5.§-ának előírásait és az OTÉK ipari területre vonatkozó előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy nem helyezhető el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (2) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a külterület szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)
Gip-E	SZ	30	7,5	5000	50

- (3) Az egyéb ipari gazdasági területen
- a) az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindegy; a tetőidom jellemző hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – üzemcsarnokok, tárolók, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők
  - b) maximum 25 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület az előkertben, illetve a beültetési kötelezettséggel érintett területen is építhető
  - c) az épületek homlokzatszínezésénél semleges (szürke, drapp) vagy természetes földszíneket (drapp, barna, keki, stb.) kell alkalmazni.
- (4) <sup>23</sup>Az egyéb ipari gazdasági területen
- a) legalább a részleges közműellátás és
  - b) a burkolt út biztosítandó.
- (5) A területen beültetési kötelezettségként a teljes telekméret minden 300 m<sup>2</sup>-e után 1 db min 16/18 törzskörméretű fa ültetendő, illetve azzal egyenértékű famennyiség biztosítandó. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.

<sup>22</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>23</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

## Különleges terület

### 11. §

- (1) A különleges területekre vonatkozóan e rendelet 5.§ előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2)<sup>24</sup>A település területén különleges területek a sportterület (Kü-S), az idegenforgalmi fogadóhely (alternatív lehetőségként idősek otthona) (Kü-I), a krematórium területe (Kü-Kr), a szennyvíztisztító-telep területe (Kü-Sz), a mezőgazdasági üzemi terület (Kü-M) és a piac, vásártér terület (Kü-V).
- (3) A Kü-S építési övezeti jelű sportterületen sportolásra szolgáló és a sporttal kapcsolatos építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (4) A Kü-I építési övezeti jelű idegenforgalmi fogadóhely területén szállásférőhelyek, egészségügyi, szociális, sport- és szabadidős létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és egyéb közösségi épületek, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (5) A Kü-Kr építési övezeti jelű krematórium területén a hamvasztással kapcsolatos épületek és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (6) A Kü-Sz építési övezeti jelű szennyvíztisztító-telep területén a szennyvíztisztításhoz szükséges építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (7) A Kü-M építési övezeti jelű mezőgazdasági üzemi területen (major, állattartó telep) a mezőgazdasági termények feldolgozásával és raktározásával, valamint az állattartással kapcsolatos épületek, építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (7a)<sup>25</sup>A Kü-M2 tájképvédelmi érintettségű területen e rendelet 2. § (10) bekezdésének előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (7b)<sup>26</sup> A Kü-V építési övezeti jelű területen a piac és vásár tartásához szükséges építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (8)<sup>27</sup>A különleges területekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a vonatkozó szabályozási tervek is tartalmazzák az alábbiak szerint:

---

<sup>24</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>25</sup> Beiktatta: 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>26</sup> Beiktatta: 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )	Zölddel való fedettség (%)
Kü-S	SZ	10	6,0	5000	70
Kü-I	SZ	30	7,5	5000	50
Kü-Kr	SZ	30	7,5	3000	50
Kü-Sz	SZ	30	4,5	3500	40
Kü-M	SZ	30	7,5	10000	50
Kü-M2	SZ	30	7,5	5000	40
Kü-V	SZ	30	7,5	10000	40

(9) A különleges területen az épületek tetőfedése – az égetett kerámiaacserép színében – cserép, betoncserép, a tetőidom hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek – sportcsarnok, raktár, terménytároló, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők.

(10) A különleges területeken

a) a belterületen a teljes közműellátás és a burkolt út

b) a külterületen legalább a részleges közműellátás biztosítandó.

(11) A különleges területeken beültetési kötelezettségként a teljes telekméret minden 300m<sup>2</sup>-e után 1 db, minimum 16/18 törzskörméretű fa ültetendő, illetve azzal egyenértékű famennyiség biztosítandó. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a növénysov fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.

#### IV. FEJEZET

#### Beépítésre nem szánt területek

##### 12. §

(1) A beépítésre nem szánt területeken 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telket – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével – kialakítani nem szabad.

(2) <sup>28</sup>A beépítésre nem szánt területeken az építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni. A 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű építmények esetén külön jogszabályban<sup>3</sup> meghatározott látványtervet kell készíteni.

<sup>27</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>28</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- (3) Terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg, és legfeljebb 1 szint mély (-3,5 m járósint) lehet.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken lévő olyan ingatlanokon, melyeken e rendelet előírásai alapján építeni nem lehet, de a tulajdoni lap szerint meglévő lakó- és gazdasági épületek vannak, az épületek adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépületek – ahol ezzel a lehetőséggel még nem éltek – egy alkalommal, legfeljebb nettó 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők.

### **Közlekedési és közműterület**

#### **13. §**

- (1) <sup>29</sup>A közlekedési és közműterületekre - közút (Köü), kerékpárút (Köke) közlekedési terület zöldfelület (Köz), légiközlekedési terület (repülőtér) (Köl) és légiirányítási terület (Köli) - e rendelet 12. §-ának előírásait és az OTÉK közlekedési és közműterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- (2) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik föl. A szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) irányadónak tekintendők.
- (3) A közlekedési- és közmű területen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű és hírközlési vezetéseket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat – a belterületen felszín alatt – elhelyezhető legyen.
- (4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. Reklámcélú berendezések a vonatkozó jogszabályban<sup>5</sup> meghatározott módon telepíthetők.
- (5) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály<sup>5</sup> szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A települést érintő országos utak külterületi szakaszai mentén ez a területsáv, a 65. sz. főút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 100-100m, a mellékutak mentén a tengelytől mért 50-50m.
- (6) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől mért legkevesebb 6-6 m távolságon kívül helyezhető el.
- (7) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály<sup>5</sup> szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

---

<sup>29</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- (8) <sup>30</sup>A parkolást/rakodást az OTÉK járművek elhelyezésére vonatkozó előírásainak megfelelően kell megoldani.
- (9) A Köli övezeti jelű légi közlekedési területen (repülőtér) a repüléssel kapcsolatos épületek és építmények, logisztikai létesítmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, maximum 5 %-os beépítettséggel.
- (10) A Köli övezeti jelű légi irányítási területen a repülés-irányítással kapcsolatos építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, maximum 5 %-os beépítettséggel.

### **Zöldterület**

#### **14. §**

- (1) <sup>31</sup>A zöldterületekre (Z) e rendelet 12. §-ának előírásait és az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- (2) A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A zöldterületen közlekedési-, közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak, illetve közvilágítás kivételével – valamint hirdetőtáblák nem helyezhetők el.
- (4) A területen a zölddel való fedettség minimum 70% kell legyen, melyet többszintesen (gyep, cserje, fa) kell kialakítani, úgy, hogy a fával való fedettség minimum 40% legyen. A parképítést kertépítészeti terv alapján kell elvégezni.

### **Erdőterület**

#### **15. §**

- (1) <sup>32</sup>Az erdőterületekre e rendelet 12. §-ának előírásait és az OTÉK erdőterületre vonatkozó előírásai közül a védelmi (Ev), a gazdasági (Eg) és a turisztikai (Et) rendeltetésű erdőkre vonatkozókat együtt kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a gazdasági (Eg) és a turisztikai (Et) rendeltetésű erdőterületeken a beépítettség legfeljebb 0,3 % lehet, valamint a vízjárta terület (záportározó) övezete által érintett területen építmény nem helyezhető el.

---

<sup>30</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>31</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>32</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- (2) <sup>3334</sup>A település közigazgatási területén az erdőterületek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) Ev – védelmi rendeltetésű erdőterület
  - b) Eg – gazdasági rendeltetésű erdőterület
  - c) Et – turisztikai rendeltetésű erdőterület
  - d) Ev-1 – magterület és ökológiai folyosó, valamint Natura2000 terület által érintett (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű védelmi rendeltetésű erdőterület)
  - e) Ev-2 tájképvédelmi érintettségű védelmi rendeltetésű erdőterület
  - f) Eg-1 – természetvédelmi érintettségű gazdasági rendeltetésű erdőterület
  - g) Et-1 - természetvédelmi érintettségű turisztikai rendeltetésű erdőterület
  - h) Ev-3 - természetvédelmi és tájképvédelmi érintettségű turisztikai rendeltetésű erdőterület
  - i) Et-3 - természetvédelmi és tájképvédelmi érintettségű turisztikai rendeltetésű erdőterület.
- (3) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján történhet a más művelési ágra való átminősítés.
- (4) A szőlőtermőhelyi kataszterbe is besorolt erdőterületen szőlő művelési ágban történő hasznosítás az erdészeti hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (5) Az erdők szabad látogathatóságát a tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.
- (6) Kerítést létesíteni – a véderdők kivételével – csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve ideiglenesen erdőgazdálkodási célból szabad.
- (7) Az erdőterületen
- a) vadaskert nem létesíthető
  - b) terepmotorozás, terepautózás nem végezhető.
- (8) Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (9) <sup>35</sup>Az Ev-1 és Eg-1 és Et-1 övezeti jelű – természetvédelmi érintettségű – erdőterületeken az (1)-(8) bekezdésben leírtakon túl az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a) az Ev-1 övezeti jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el
  - b) új építmény csak a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el a tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével

---

<sup>33</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül

<sup>34</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.

<sup>35</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.



- c) 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – csarnok jellegű épület nem létesíthető, reklámcélú hirdető építmény nem helyezhető el
- d) birtokközpont nem alakítható ki
- e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulása alapján történhet
- f) a közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni
- g) a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Közlekedési építmények a terepadottságokhoz alkalmazkodva tájba illesztve helyezhetők el
- h) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait az építészeti tervezés és az építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni
- i) a kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül, a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányába történhet
- j) erdőtelepítés, erdőfelújítás, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető
- k) energetikai célú növénytelepítés nem végezhető
- l) környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható
- m) védelmi rendeltetésű erdőterületen tarvágás nem végezhető.

(10) <sup>36</sup>Az Ev-2 övezeti jelű – tájképvédelmi érintettségű erdőterületen – e rendelet 2. § (10) bekezdésének előírásait is figyelembe kell venni.

(11) <sup>37</sup>Az Ev-3 és Et-3 övezeti jelű - természetvédelmi és tájképvédelmi érintettségű erdőterületen - e rendelet 2. § (10) és a 15. § (9) bekezdésének előírásait együtt kell figyelembe venni.

(12) <sup>38</sup>Az Et-3 övezeti jelű - természetvédelmi és tájképvédelmi érintettségű erdőterületen max. 45 m<sup>2</sup> alapterületű, fa szerkezetű kápolna helyezhető el, a Képesfa kegyhely 100 m-es körzetében.

## **Mezőgazdasági terület**

### **16. §**

(1) <sup>39</sup>A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el.

<sup>36</sup> Beiktatta: 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>37</sup> Beillesztette: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től

<sup>38</sup> Beillesztette: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től

(2) <sup>40</sup>A település közigazgatási területén a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- Má – általános mezőgazdasági terület
- Má-1 – természetvédelmi érintettségű általános mezőgazdasági terület
- Má-3 - természetvédelmi és tájképvédelmi érintettségű általános mezőgazdasági terület
- Má-c1 – általános mezőgazdasági, szőlőtermőhelyi kataszteri terület
- Mk – kertés mezőgazdasági terület
- Mk-1 – természetvédelmi érintettségű kertés mezőgazdasági terület
- Mk-c1 – kertés mezőgazdasági, szőlőtermőhelyi kataszteri terület

### **Általános mezőgazdasági terület**

#### **17. §**

- (1) Az Má övezeti jelű általános mezőgazdasági területeken e rendelet 16. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2) Az általános mezőgazdasági területen 0,5 ha-nál kisebb és átlagosan 50 m-nél keskenyebb telket kialakítani nem szabad.
- (3) <sup>41</sup>Az Má övezeti jelű általános mezőgazdasági területen a BTSZ általános mezőgazdasági terület övezetre vonatkozó előírásai szerint lehet épületet elhelyezni.
- (4) Az általános mezőgazdasági területen birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki – a település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.
- (5) Az általános mezőgazdasági területen a lakófunkció a megengedett beépítettség 50 %-át nem haladhatja meg. A létesíthető lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, az üzemi illetve gazdasági épület és építmény építménymagassága – az alkalmazott üzemtechnológia függvényében – ennél nagyobb is lehet.
- (6) <sup>42</sup>Az általános mezőgazdasági területen
  - a) a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal

---

<sup>39</sup> 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>40</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.

<sup>41</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>42</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- b) az épületek tetőfedése - a 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével - cserép, betoncserép, bitumenes zsindely, nád és zsúpszalma; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. (Zsindely-, nád-, szalma és egyéb E, F kategóriába tartozó anyag önálló fedélhéjazatként - típustervek kivételével - csak a külön jogszabály<sup>11</sup> vonatkozó előírásai alapján, legfeljebb kétszintes épületeknél alkalmazható.) A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek - tárolók, állattartó épületek, stb. - alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhetők,
  - c) a csarnokszerkezetű épületeken semleges vagy természetes földszinteket kell alkalmazni.
- (7) Az Má-1 övezeti jelű – természetvédelmi érintettségű – általános mezőgazdasági területen az (1)–(6) bekezdésben leírtakon túl az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a) új építmény csak a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el a tájba illetve, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével
  - b) 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – csarnok jellegű épület nem létesíthető, reklámcélú hirdető építmény nem helyezhető el
  - c) szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el
  - d) birtokközpont nem alakítható ki
  - e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulása alapján történhet
  - f) a közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni
  - g) a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Közlekedési építmények a terepadottságokhoz alkalmazkodva tájba illetve helyezhetők el
  - h) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait az építészeti tervezés és az építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni
  - i) a kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül, a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányába történhet
  - j) külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető
  - k) energetikai célú növénytelepítés nem végezhető
  - l) környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható
- (8) A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület által érintett általános mezőgazdasági területen
- csak a fenntartható minőségi termelést szolgáló – a talaj fizikai, kémiai, biológiai védelmét biztosító – agrotechnikai módszerek alkalmazhatók

-csak a termőhelyi adottságot megőrző területhasználat folytatható

- (9) <sup>43</sup>Az Má-3 övezeti jelű - természetvédelmi és tájképvédelmi érintettségű általános mezőgazdasági területen - e rendelet 2. § (10) és a 16. § (7) bekezdésének előírásait együtt kell figyelembe venni.

### **Általános mezőgazdasági, szőlőtermőhelyi kataszteri terület 18. §**

- (1) Az Má-c1 övezeti jelű területeken az e rendelet 17. § (1)-(7) bekezdésében leírtakon túl az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a)építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületeket, illetve – ahol azt az övezethez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik – lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
  - b)a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.

### **Kertes mezőgazdasági terület 19. §**

- (1) Az Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen az e rendelet 16. § előírásait és az alábbiakat együtt kell alkalmazni.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb és átlagosan 14 m-nél keskenyebb telket kialakítani nem szabad.
- (3) Az Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen
- a)a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>;
  - b)a 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkeken meglévő gazdasági épületek eredeti kubatúrájukban megtarthatók, felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem építhetők
  - c)művelt telekre 3%-os beépítettséggel – a 17.§ (3) bekezdés g) pontjában foglaltak kivételével – műveléssel összefüggő gazdasági épületet lehet építeni. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található;
  - d)az építménymagasság a 4 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6 métert nem haladhatja meg;
  - e)lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;
  - f)lakóépület nem építhető
  - g)szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép stb.) a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.

- (4) <sup>44</sup>Az Mk övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen

---

<sup>43</sup> Beillesztette: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től

<sup>44</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- a) a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni szabadon álló beépítési móddal
- b) az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, nád és zsúpszalma; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. (Zsindely-, nád-, szalma és egyéb E, F kategóriába tartozó anyag önálló fedélhéjazatként – típustervek kivételével – csak a külön jogszabály<sup>11</sup> vonatkozó előírásai alapján, legfeljebb kétszintes épületeknél alkalmazható.
- (5) Az MK-1 övezeti jelű – természetvédelmi érintettségű – kertés mezőgazdasági területen az (1)–(4) bekezdésben leírtakon túl az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a) új építmény csak a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el a tájba illetve, a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével
- b) 10 m magasságot meghaladó építmény – kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével – csarnok jellegű épület nem létesíthető, reklámcélú hirdető építmény nem helyezhető el
- c) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése a természetvédelmi hatóság és kezelő hozzájárulása alapján történhet
- d) a közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni
- e) a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Közlekedési építmények a terepadottságokhoz alkalmazkodva tájba illetve helyezhetők el
- f) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait az építészeti tervezés és az építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni
- g) a kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül, a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésűből a természetszerű irányába történhet
- h) energetikai célú növénytelepítés nem végezhető
- i) környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható.

### **Kertés mezőgazdasági, szőlőtermőhelyi kataszteri terület**

#### **20. §**

- (1) Az Mk-c1 övezeti jelű területen az e rendelet 19.§ (1)–(4) bekezdésében leírtakon túl az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló épületeket, illetve – ahol azt az övezethez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik – lakófunkciót is kielégítő épületet lehet

- b)szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép), amely a szőlőhegyek tájképehez hagyományosan hozzátartozó tájképfomáló elem – szőlőműveléssel nem hasznosított területen is – telekmérettől függetlenül elhelyezhető
- c)a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró, ahol a hegyközség nem működik, a település jegyzője nyilatkozatával kell igazolni.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **21. §**

- (1) <sup>45</sup>Az igazgatási területen levő vízgazdálkodási területekre (V) az OTÉK vízgazdálkodási területre, valamint a külön jogszabályok<sup>6,7</sup> vonatkozó előírásait kell alkalmazni.
- (2) Külterületen a természetes és természetközeli állapotú vízfolyás, vizes élőhelyek partvonalától számított 50-50 m-en belül, tavak partjától 100 m-en belül új építmény vízgazdálkodási, halászati és horgászati hasznosítást szolgáló létesítmények kivételével nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében
- (4) a., az állami tulajdonú vízfolyások és tavak esetében 6-6 m,  
b., a nem állami tulajdonú vízfolyások és tavak esetében 3-3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (5) A természetes vízfolyások természetközeli állapotát meg kell őrizni, a vízepítési munkáknál a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. Feltöltés, mederburkolás nem alkalmazható.
- (6) A Jaba-patak mentén tervezett árvízi tározó (másodlagos funkcióként jóléti tó) kialakítása csak a beruházás környezeti hatásainak tisztázása, a terület és környezete részletes növényzet-értékeléssel és biológiai állapotfelméréssel megalapozott tervek alapján végezhető el, melyben vizsgálni szükséges a tervezett beruházás környező területre gyakorolt hatását is. A gátak, védművek tájbaillesztéséről gondoskodni kell.

### **Különleges beépítésre nem szánt egyéb terület**

#### **22. §**

- (1) <sup>46,47</sup>A különleges beépítésre nem szánt egyéb területekre - temető (Kün-T), idegenforgalmi fogadóhely (szabadidős-rekreációs terület) (Kün-I), idegenforgalmi fogadóhely (vendégház) (Kün-12), sporthorgász terület (Kün-H) és turisztikai

---

<sup>45</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>46</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 18. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>47</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (7) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.

központ-régészeti bemutatóhely (Kün-R) - az OTÉK különleges beépítésre nem szánt területre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

- (2) A Kün-T övezeti jelű temető területén a sírhelyek, a temető üzemeléséhez szükséges építmények, egyházi építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagassággal, maximum 2 %-os beépítettséggel. (A területen elhelyezhető harangtoronyra, haranglábra nem vonatkozik a legnagyobb építménymagasság mértéke.)
- (3) A Kün-I övezeti jelű idegenforgalmi fogadóhely (szabadidős-rekreációs terület) területén szállásférőhely (kemping), kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és szociális épület, sport- és szabadidős létesítmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagassággal, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (3a) <sup>48</sup>A Kün-12 övezeti jelű idegenforgalmi fogadóhely (vendégház) területén szállásférőhely sport- és szabadidős létesítmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, maximum 5,5 m építménymagassággal, maximum 5 %-os beépítettséggel.<sup>49</sup>
- (4) A Kün-H övezeti jelű sporthorgász területen vendégház (szociális és vendéglátó épület), egyenként max 15 m<sup>2</sup> alapterületű horgásztanyák, víziállások, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, maximum 3,0 m építménymagassággal, maximum 2 %-os beépítettséggel. (A beépítettség számításakor a telek teljes területét figyelembe lehet venni.)
- (5) A Kün-R övezeti jelű turisztikai központ-régészeti bemutatóhely területén sáttortábor (kemping), szociális és vendéglátó épület, kilátó, régészeti bemutató és kiállítóhely (a meglévő objektumokra figyelemmel és azok hasznosításával), sport- és szabadidős létesítmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, szabadonálló beépítési móddal, maximum 3,0 m építménymagassággal, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (6) <sup>50</sup>A különleges beépítésre nem szánt egyéb területeken
  - a) a tájba illeszkedő, hagyományos tömegű, anyaghasználatú és színezésű épületeket lehet elhelyezni
  - b) az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, nád és zsúpszalma; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. (Zsindely-, nád-, szalma és egyéb E, F kategóriába tartozó anyag önálló fedélhéjazatként az országos jogszabály<sup>11</sup> vonatkozó előírásai szerint alkalmazható.)

## **V. FEJEZET**

### **Közhasználatra szolgáló területek**

#### **23. §**

<sup>48</sup> Beillesztette: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (8) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.

<sup>49</sup> A 22. § (3a) bekezdés szerinti szabályozás (2 % helyett maximum 5 % meghatározásához), az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal a SOD/08/161-102017 ügyiratszámú záró szakmai véleményében hozzájárult.

<sup>50</sup> Módosította a 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (9) bekezdése. Hatályos: 2017. november 19-től.

- (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési- és közműterületek és a zöldterületek (közterületek) – valamint a hatályos jogszabályok<sup>8,9</sup> keretein belül – a turisztikai rendeltetésű erdőterületek a közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közhasználatra szolgáló területeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja. A rendeltetéstől eltérő használathoz a terület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.
- (3)<sup>51</sup>A közterületen elhelyezhető:
  - a) autóbusz-váróhelyiség
  - b) telefonfülke
  - c) közműépítmény (transzformátorház, gázfogadó és szennyvízátemelő kivételével)
  - d) köztárgy, valamint
  - e) zöldterületen az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírása szerinti építmények.

**VI. FEJEZET**  
**Közműellátás és elektronikus hírközlés**  
**Általános előírások**  
**24. §**

- (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 övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. (Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi vezetékjog bejegyzésével kell fenntartani.)
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) Út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújítását és a még hiányzó közmű kiépítését meg kell oldani.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

---

<sup>51</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 19. §-a. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült



- (6) 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, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy 12 m, illetve az ezt el nem érő szabályozási szélességű utcákban legalább egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (7) A településen a közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- (8) A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterületen rendelkezésre áll, illetve biztosított a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - b) a külterületi beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított a villamosenergia és a közüzemi vagy közegészségügyi hatóság által elfogadott saját kútról kiépített vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - c) a külterületi beépítésre nem szánt területen a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## **Vízellátás – Tűzvédelem**

### **25. §**

- (1) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad. Csak műanyag alapanyagú csővezeték szabad építeni és a hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítására körvezetékként kell kivitelezni, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) A belterületen új vízhálózatot csak a szennyvízcsatorna hálózattal egyidejűleg lehet építeni.
- (3) Új ivóvízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt helyezhető üzembe.
- (4) Helyi vízbeszerzést szolgáló fúrt kutak kijelölt hidrogeológiai védőidomán belül az arra vonatkozó ágazati előírásokat be kell tartani. Amíg a rendeletben rögzített előírások alapján a hidrogeológiai védőidom nem kerül kijelölésre, a 100 m-nél nagyobb talpmélységű fúrt kutaknál 10 m-es védőidomot, mint belső védőidomot kell kijelölni, s az arra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni. (100 m talpmélységűnél kisebb kút előzetesen figyelembe veendő belső védőidoma 100 m.)

- (5) Mindenféle házi-kút létesítésére engedélyt kell kérni. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízáadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben az illetékes vízügyi felügyelőség.)
- (6) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Építeni csak a megfelelő tűzvíz ellátás biztosítása esetén lehet.

## **Szennyvízelvezetés**

### **26. §**

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrakötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára. Kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyekben a szennyvizek gyűjtés-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (5) A belterületen új beépítést, beruházást megvalósítani csak közcsatorna hálózati csatlakozás kiépítésével lehet.
- (6) A külterületi beépítésre szánt területen új beépítést, beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethető. A közcsatorna hálózati kapcsolat kivitelezését megelőzően a beépítésre nem szánt területre vonatkozó előírások figyelembe vételével közműpótló, vagy egyéb helyi megoldás is alkalmazható.
- (7) A külterületi beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a. a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra.
  - b. a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m<sup>3</sup>-t, és a majdan kiépítendő közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem

lehet, a megfelelő befogadó rendelkezésre áll, továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóságok hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m<sup>3</sup>-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

- (8) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a közműpótlót alkalmazó telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (9) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz-szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az illetékes közegészségügyi, környezetvédelmi és vízügyi hatóság engedélyének a beszerzése is szükséges.)
- (10) A szennyvíztisztító-telep használati engedélyében rögzítésre kerülő (előzetesen jelzett 20 m) védőtávolság terület igényén belül lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető. Beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.
- (11) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátelő mőtárgy 20 m-es, (szagtalanító nélkül 150 m-es) védőtávolság biztosítását igényli, amelyen belülre ugyanazok az előírások érvényesek, mint a szennyvíztisztító-telep védőtávolságára.

## **Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

### **27. §**

- (1) <sup>52</sup>
- (2) Az állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (patakok, tavak, tározók) mentén min 6-6, egyéb patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

---

<sup>52</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

- (3) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt csatornás, akár nyílt árkos) vízvezetést kell kiépíteni. Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (4) A csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (5) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (8) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe véve). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A nyílt árok feneké és max 50 cm magasságig az oldala - szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében- burkolható.
- (9) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen nem lehet az árkot telkenként 3,5 m-nél hosszabb szakaszon lefedni, illetve zárt csatornás elvezetésessé alakítani, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

### **Gázellátás**

#### **28. §**

- (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáz-nyomásszabályozó az épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára, zárt sorú beépítés esetén falba süllyesztéssel szerelhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

### **Villamosenergia-ellátás**

#### **29. §**

- (1) A belterület új fejlesztési területein, valamint a különleges beépítésre nem szánt egyéb területeken új közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A belterület már beépített területein, ahol a villamosenergia-ellátás hálózatai föld feletti vezetések, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az 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) A külterület beépítésre nem szánt területein – a különleges beépítésre nem szánt egyéb területek kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) Ingatlanokra új villamosenergia ingatlan-bekötést már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Az épület közterületről látható homlokzatán technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) látható módon nem helyezhető el.

### **Elektronikus hírközlés**

#### **30. §**

- (1) A belterület új fejlesztési területein, valamint a különleges beépítésre nem szánt egyéb területeken új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A belterület már beépített területein, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, 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) A külterület beépítésre nem szánt területein – a különleges beépítésre nem szánt egyéb területek kivételével – új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) A nyilvános távbeszélő állomást a nagyobb közforgalmú épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- (5) Vezeték nélküli szolgáltatás tartószerkezeteinek és antennáinak telepítése tilos az ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó) területén, a kertes mezőgazdasági területeken (szőlőhegyeken) és a különleges beépítésre nem szánt egyéb területeken
- (6) A belterületen antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem szabad (csak meglévő építményre telepíthető).
- (7) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetőek.

**VII. FEJEZET**  
**Kommunális létesítmények**  
**31. §**

- (1) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények – a szelektív hulladékgyűjtők kivételével – közterületen – a szállítás napja kivételével – nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (2) Az állati tetemeket feldolgozóhelyre kell szállítani.

**VIII. FEJEZET**  
**Környezetvédelem**  
**32. §**

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
  - b) megelőzze a környezetszennyezést
  - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról. Veszélyes hulladék a vonatkozó külön jogszabályok<sup>10,11</sup> és hatósági előírások szerint átmeneti jelleggel tárolható. (Átmeneti tárolás zárt térben történhet a talaj, talajvíz és a felszíni vizek veszélyeztetése nélkül.)
- (3) Levegő védelmi szempontból, a levegő védelme érdekében az érvényes jogszabályokban<sup>12,13</sup> foglaltakat be kell tartani.
- (4) A levegő védelme érdekében külön helyi rendeletet kell alkotni az avar és a kerti hulladék belterületen történő égetésének szabályaira.
- (5) A település közigazgatási területének nagy része felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozik. A település a vonatkozó jogszabály<sup>14</sup> alapján felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen lévő település. A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető.
- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.
- (7) A településen a zajvédelem országos előírás<sup>15,16</sup> szerint, annak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 65. sz. főút menti lakóterületeken 65/55 db, a 6403 és 65140

számú utak menti lakóterületeken 60/50 dB, a kiszolgáló utak menti lakóterületeken 55/45 dB.

- (7a) <sup>53</sup>A sportcsarnok telkén és a Petőfi-Kis utcák közötti tömbbelsőben tervezett művelődési központ telkén az épületeket úgy kell megépíteni, hogy a környező falusias lakóterületekre vonatkozó érvényes zajvédelmi előírások teljesüljenek. Zajvédelmi szempontból a - üzemi vagy szabadidős zajforrásból származó - megengedett hangnyomásszint a védendő lakóingatlanok homlokzata előtt 2 méterrel nappal 50 dB, éjjel 40 dB. A határértékek betartását a területen újonnan létesülő zajforrások üzemeltetőinek kell biztosítani. A használat során a vonatkozó jogszabály<sup>15</sup> rendelkezéseit (üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozó szabályok) be kell tartani.
- (7b) <sup>54</sup>A sportcsarnok és a művelődési központ telkeinek határán a szomszédos ingatlanok irányába kétszintes, lombhullató és örökzöld fajokból álló, legalább 10 méter széles zajvédő fásítás telepítésével kell gondoskodni a további zajvédelemről.
- (8) A területen a 20fh-t elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-t elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (9) A település közigazgatási területén új üzemanyag-töltő állomás csak gazdasági területen, valamint külterületi közlekedési terület mentén helyezhető el.
- (10) A lakóterületen az alábbi „telepengedély”-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámok csoportosítása szerint):  
vegyi anyag, termék gyártása [20], kőmegmunkálás [2370], csiszoló termék gyártása [2391], vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [2410], öntött cső gyártás [2420], hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [2431], alumíniumgyártás [2442], ólom, cink, ón gyártása [2443], rézgyártás [2444], fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos) [2511], fémtartály gyártása [2511], fémalakítás, porkohászat [2550], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [2561], gépgyártás [2822- 2830, 2893- 2896], autófényező, karosszerialakatos, [4520], hulladékgyűjtés, hulladékkezelés, ártalmatlanítás, hulladékanyag hasznosítás [381-383], építőanyag-kereskedés [4673, 4752].

## **Természet- és tájvédelem**

### **33. §**

- (1) <sup>55</sup>A településen a helyi jelentőségű védett természeti emlékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 5. melléklet tartalmazza.

---

<sup>53</sup> Beillesztette: 11/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. november 19-től.

<sup>54</sup> Beillesztette: 12/2017. (X. 20.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. november 19-től.

<sup>55</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

- (2) <sup>56</sup>A természetvédelmi érintettségű területeket (ex-lege védett földvárak, magterület, ökológiai folyosó, Natura 2000 területek) - tájékoztató jelleggel - a szabályozási tervek és a 2. függelék tartalmazza.
- (3) A helyi jelentőségű védett természeti emlék csak balesetveszély elhárítás okából vágható ki – az elsőfokú természetvédelmi hatóság által kiadott fakivágási engedély alapján – ha azt a természeti érték egészségi állapota szükségessé teszi. A kivágást követő egy éven belül a helyi jelentőségű védett természeti emlék a helyén azonos fajfajjal és fajtával pótlendő.
- (4) Táj- és településképvédelmi okokból
- a szabályozási terveken jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal és a hagyományos településképhez illeszkedő cserjékkel, valamint
  - útsorfásítást kell végezni az utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.

### **Művi értékek védelme**

#### **34. §**

- (1) <sup>57</sup>A helyi védelem alatt álló művi értékek a szabályozási terven jelöltek, tételes felsorolásukat a 6. melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi védelem alá helyezést, illetve megszüntetését bármely természetes személy, vagy jogi személy, jogi személyiséggel rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti. A döntéshez okleveles építészmérnök által készített szakvélemény és értékvizsgálat szükséges.
- (3) <sup>58</sup>.
- (4) A helyi védett művi értéken csak olyan építési munka végezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.
- (5) A védett épület korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
- (6) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti tetőformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje. A

---

<sup>56</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>57</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától



tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

- (7) A helyi védett épületen hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak az épületben működő cég felirata, legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup> méretben.
- (8) A helyi védett épületen parabolaantenna, parapet-konvektor, klímaberendezés és közművezeték – közterületről látható módon – nem helyezhető el.
- (9) A helyi védett művi érték teljes lebontása csak a védelem megszüntetése után történhet.
- (10) A bontásra kerülő művi érték felmérési és foto-dokumentációjának elkészíttetéséről és a levéltárban történő elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (11) A helyi védett művi érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (12) A védelem alatt álló emlékmű, kereszt javítását, felújítását szakképzett restaurátor végezheti el.
- (13)<sup>59</sup> Az országos védelem alatt álló művi értékeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket - tájékoztató jelleggel - a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a 3. függelék tartalmazza.
- (14)<sup>60</sup>
- (15)<sup>61</sup>
- (16)<sup>62</sup>
- (17)<sup>63</sup>

## **IX. FEJEZET**

### **Sajátos jogintézmények**

#### **35. §**

---

<sup>59</sup> Módosította a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. december 30-tól. A módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült

<sup>60</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

<sup>61</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

<sup>62</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 22. § (5) bekezdése. Hatálytalan 2016. december 30. napjától

- (1) Beültetési kötelezettség – telken belüli kötelező védőfásítás – terheli környezetvédelmi valamint táj- és településképvédelmi okokból az ingatlanok egy részét a szabályozási tervek szerinti helyeken.
- (2) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn az alábbiak szerint:
- a) az országos közutak külterületi szakasza mentén – a szabályozási terveken jelölt védőterületen belül – épületek, építmények csak az illetékes üzemeltetők és hatóságok hozzájárulásával, külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhetők el
  - b) a közmű- és energia vezetékek és létesítmények – szabályozási terveken jelölt – védőtávolsága a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítandó.

### **Záró rendelkezések**

#### **36. §**

- (1) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet 2011. július 8. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a „Ságvár község építési szabályozásáról” szóló 5/2003. (IV. 17.) számú rendelet.

**Kecskés Gábor s. k.**  
polgármester

**Dr Schmieder Ibolya s. k.**  
körjegyző

A rendelet az SZMSZ-ben meghatározott helyen és időben lett kihirdetve.  
Kihirdetés ideje: 2011. június 9.

**Dr Schmieder Ibolya s. k.**  
körjegyző

A rendelet hitelül:

Ságvár, 2017. november 4.

**Budainé Vajk Ildikó**  
jegyző

1. melléklet Külterület szabályozási terv 1.
2. melléklet Külterület szabályozási terv 2.
3. melléklet Belterület szabályozási terv

## **NÖVÉNYTELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

1./ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen és külterületen a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,50 méter
- 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter
- 3 méternél magasabbra növegyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter

b) külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogoró, stb.) esetében 2,00 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa estén 3,50 méter
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter
- cseresznyefa estében 5,00 méter
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter

c) külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert, szőlőt és gyümölcsfát a b./ pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élősövény) esetében 0,80 méter
- 2 méternél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élősövény) esetében 1,20 méter
- 2 méternél magasabbra növegyümölcs bokor (élősövény) esetében 2,00 méter
- fa esetében 8,00 méter

2./ Közút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és kerttől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

## TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM

### 1. Helyi jelentőségű védett természeti emlékek

Szám hrsz megnevezés

---

---

Szám	hrsz	megnevezés
1	0157	Aesculus hippocastanum 9 vadgesztenye körben
2	0204	Quercus robinia Képes-fa
3	500	Aesculus hippocastanum belterületi vadgesztenye fasor
4	221	Aesculus hippocastanum vadgesztenyék
5	360	Buxus s., Abies pinsapo 2 db puszpáng és 2 jegenyefenyő
6	307	Buxus sempervirens idős puszpáng
7	318	Tilia cordata kislevelű hárs
8	170/9	Picea a., Thuja occ. Malonyana lucfenyők és oszlopos tuják
9	1837-1889	Bújó-lik (Likas domb) geológiai emlék
10	0186/11L	Betyár barlang (12-es szoba) geológiai emlék

## MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

### 1. Helyi jelentőségű művi értékek

ssz.	cím	hrsz.	funkció
1	Petőfi S. u. 7.	269	lakóház
2	Petőfi S. u. 12.	218	lakóház
3	Petőfi S. u. 31.	433	parókia
4	Petőfi S. u. 50.	452	lakóház
5	Fő utca 63/a.	129/4	volt magtár
6	Ady E. u. 8.	512	lakóház
7	Ádándi u. 24.	561	lakóház
8	Ádándi u. 22.	562	lakóház
9	Ádándi u. 18.	564	lakóház
10	Dózsa Gy. u. 23.	188/1	lakóház
11	Fő utca közterület	357	I. vh. emlékmű
12	Petőfi u. közterület	358	II. vh. emlékmű
13	buszforduló	074/5	kereszt
14	temető	170/9	kereszt
15	szőlőhegy	1796	kereszt
16	Szent László-hegyi erdő	0155	„Piros kereszt”
17	Gám puszta	0239/26	kereszt, emlékoszlop

## **JELENLEG HATÁLYOS JOGSZABÁLYOK**

- 1.
- 2.
3. „Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról” szóló 312/2012.(XI.8.) Kormányrendelet
4. „A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról” szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. Rendelet
5. „A közúti közlekedésről” szóló 1988. évi I. tv.
6. „A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítési rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet
7. „A vizek és a közcélú vízellátási-művek fenntartására vonatkozó feladatokról” szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet
8. „Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról” szóló 2009. évi XXXVII. tv. 91-94.§
9. „Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról” szóló 2009. évi XXXVII. tv. végrehajtásáról szóló 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet
10. „A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól” szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet
11. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet
12. „A levegő védelméről” szóló 306/2010 (XII.23.) Kormányrendelet
13. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről” szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet
14. „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
- 15.
16. „A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól” szóló 284/2007.(X.29.) Kormányrendelet

## **ORSZÁGOS TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM**

### **1. Az országos ökológiai hálózatba tartozó területek helyrajzi számai:**

#### **1.1. Magterület övezetbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai:**

0135/1, 0135/2, 0136-39, 0140/1, 0140/2, 0141, 0142, 0143, 0145/1, 0145/2, 0146-8, 0149-52, 0153-59, 0160-85, 0186/1-5, 0186/8-10, 0187/2, 0187/4, 0187/6-8, 0187/1-2, 0187/4, 0187/6-9, 0187/11-14, 0190/1, 0191, 0192, 0194, 0193/1, 0195-97, 0198/1, 0198/2, 0199, 0200-0205, 0207-10, 0213/1, 0213/2, 0214-21, 0222/2, 0222/4, 0222/5, 0222/6

1901, 1920-36, 1940-55

#### **1.2. Ökológiai folyosó övezetbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai:**

030, 031/2, 034-36, 041/1, 042, 043/1, 044, 045, 046/2-3, 046/5, 054/1-2, 055, 056, 059, 060/1, 060/2, 060/3, 060/4, 062/1, 063, 064, 068, 080/3-4, 084/1, 087, 088/1, 088/2, 088/4-7, 089, 090/1, 092-94, 095/2-3, 0100/3-4, 0103/15, 0105/1, 0105/2, 0105/4-7, 0108, 0109, 0110, 0111/1-2, 0112, 0113, 0118/1, 0118/3-4, 0124, 0125, 0130, 0131, 0185-86, 0190/2, 0193/2,

123, 127, 324, 326, 327, 328

### **2. Natura2000 területek helyrajzi számai:**

Ságvári dombok

(HUDD20064)

2.42.2. Ságvár

0135, 0139, 0141, 0142, 0143, 0144, 0145/1, 0145/2, 0146-0148, 0149- 0152, 0153-0159, 0160-0185, 0186/1-5, 0186/8-10, 0187/1-2, 0187/4, 0187/6-/9, 0187/11-15, 0198/2, 0199, 0200- 0205, 0206-0210, 0211, 0212, 0213/1, 0214-0221, 0222/2, 0222/4, 0222/5, 0222/6

### **3. Ex lege védett földvárak helyrajzi számai:**

0160, 0176, 0181



**ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEK  
(A FORSTER KÖZPONT 2016. JÚNIUSI NYILVÁNTARTÁSA SZERINT)**

**1. Műemlékek**

<b>A Ssz.</b>	<b>B Cím</b>	<b>C Hrsz</b>	<b>D Funkció</b>	<b>E Törzsszám</b>
1.	Petőfi u. 16.	221	R.k. templom	M 4595
2.	Petőfi u. 16.	221	Nepomuki Szt. János szobor	M 4596
3.	Petőfi u. 32.	488	Ref. templom	M 4597

**2. Műemléki környezet**

<b>A Ssz.</b>	<b>B Cím</b>	<b>C Hrsz</b>	<b>D Funkció</b>
1.	Petőfi u. 14.	222 hrsz.	lakóház
2.	Deák F. u. 23.	220/2 hrsz.	lakóház
3.	Petőfi u.	223	közterület
4.	Deák F. u.	375/12 hrsz.	lakóház, szalon
5.	Petőfi u.	375/13 hrsz.	orv. rend.
6.	Petőfi u. 13.	272	iskola és posta
7.	Petőfi u.	376	közterület
8.	Deák F.u.	358	közterület
9.	Deák F.u.	359	közterület

**A Református templom ex-lege műemléki környezete**

<b>A Ssz.</b>	<b>B Cím</b>	<b>C Hrsz</b>	<b>D Funkció</b>
1.	Petőfi u. 30.	489 hrsz.	lakóház
2.	Petőfi u. 34.	487 hrsz.	lakóház
3.	Petőfi u. 36.	486 hrsz.	lakóház
4.	Petőfi u. 17.	426 hrsz.	lakóház
5.	Petőfi u. 19.	427 hrsz.	lakóház
6.	Petőfi u.	447	közterület

**3. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

<b>A Ssz.</b>	<b>B Azonosító</b>	<b>C Leelőhelyszám</b>	<b>D Név</b>	<b>E HRSZ</b>
1.	20404	1	Belső erőd	419, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 444, 448, 449, 451, 452, 453, 455, 456, 457, 458/1, 460, 464, 465, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6, 468, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481/1, 482, 483, 484, 485, 486, 442, 443, 450/2, 043, 458/3, 488, 532, 533, 509, 463/2, 467, 469, 424/2, 425, 441, 445, 446, 447, 450/1, 454, 458/2, 461, 462, 463/1, 476, 481/2, 487, 489, 490, 508, 526/2, 527, 528
2.	48122	2	Tömlőc-	046/1, 049/1, 049/2, 049/3, 050, 051/1, 051/2,

			hegy	052, 061, 074/21, 074/5, 381, 382
3.	48126	3	Horhosi - dűlő	1671/1, 1671/2, 1671/3, 1673, 1674, 1685, 1686/1, 1687, 1688/1, 1688/3, 1688/4, 1689/1, 1689/2, 1690/1, 1690/2, 1690/3, 1756, 1762, 1763, 1764/1, 1764/2, 1765/1, 1765/2, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770/1, 1770/2, 1770/3, 1771/1, 1772, 1792, 1793/5, 1793/6, 1793/7, 1795/3, 1795/4, 1795/6
4.	48127	4	Lyukas hegy	0135, 0145/1, 0145/2, 0146, 0187/11, 0187/12, 0187/13, 0187/14, 0187/4, 0187/9, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955
5.	48128	5	Újmajori tégláégető	0105/4, 0105/6, 0224, 0225/14, 0225/16, 0225/17, 0225/18, 0225/19, 0225/20, 0225/21, 0225/22, 0225/24, 0229, 0230/2
6.	48132	6	Marjádi - patak mellett	0135
7.	48136	7	Bogárházi- völgy	0195,0196, 0201
8.	48148	9	Ali-rét	0207
9.	48149	10	Külső - major	020/9
10.	48157	11	Halastó	062/2, 062/3
11.	54682	13	Csályi-dűlő (Nyim és Som felé vezető út között)	2143, 2144, 2145, 076/9, 2146
12.	58576	14	Nyim és Ságvár között	078/15, 078/16, 078/17, 078/18, 078/5, 079/2, 078/10, 078/11, 078/14
13.	48154	15	Böre - vár	0155, 0177, 0178, 0179, 0180, 0182, 0183, 0176, 0181
14.	71315	16	Szent László kolostor	0160
15.	51158	17	Ady E.u. 40.	532, 533, 535/2, 535/3, 535/4, 536, 537/3, 537/6, 538/1, 538/2, 538/3, 539/2, 539/3, 539/4, 539/6, 539/7, 539/8, 539/9, 540, 509, 463/2, 464, 465, 466/3, 466/4, 466/5, 466/6, 467, 468, 469, 472, 535/1, 377/1, 358, 424/2, 447, 492, 424/1, 430, 426, 427, 425, 428, 439, 438, 441, 043, 271/2, 291/4, 267/17, 274, 419, 429, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 440, 460, 422, 459, 461, 462, 463/1, 526/2, 527, 528, 423, 275/2, 276/3, 279/3, 277, 279/4, 280/3, 278, 281/3, 282/2, 280/4, 281/4, 282/3, 283/3, 421, 284/3, 267/10, 267/15, 267/9, 283/2, 267/14, 286/4, 287/3, 286/3, 285/3, 285/4, 288/4, 289/3, 290/3, 291/3, 288/3, 287/4, 289/4, 290/4, 283/4, 284/4, 267/13, 267/8, 282/4, 267/7, 267/12, 408/5, 408/3, 408/4, 408/2, 344, 356, 350, 349/6, 351/1, 337, 342, 414/2, 414/1, 412, 413, 357, 343, 355, 351/2, 354, 353, 352, 405, 411, 410, 404, 341, 415, 416, 417, 418, 420, 406, 407/1, 407/2,

			408/6, 408/7, 401, 403, 402, 523, 541/4, 458/3, 473, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481/1, 482, 483, 484, 485, 486, 488, 444, 448, 449, 451, 452, 453, 455, 456, 457, 458/1, 041, 442, 443, 445, 446, 450/1, 454, 458/2, 476, 481/2, 487, 489,490,491,508, 042, 044
--	--	--	---

