

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Pázmánd Község Önkormányzat képviselő-testületének
14/2015. (XI.25.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 9/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Pázmánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében, a helyi építési szabályzatról szóló 9/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: a HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya a mellékletet képező SZT/M1-3, SZT/M-2, SZT/M5-6, SZT/M11, SZT/M13 és SZT/M14 jelű Szabályozási tervlapokon jelölt módosított szabályozással érintett területre terjed ki. Pázmánd Község Önkormányzat 9/2006.(IX.15.) számú rendeletét – a Helyi Építési szabályzatról – ezen rendelet előírásaival együtt kell alkalmazni.

2. §

A HÉSZ 5. §-a az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:

(3a) Az Lf2 jelű építési övezetre meghatározott előírások az Lf2* jelű építési övezetre is alkalmazandók, kivéve a legkisebb kialakítható telekszélességet, mely az Lf2* jelű építési övezetben 15,00 méter.

3. §

A HÉSZ 5. §-a az alábbi (4a) bekezdéssel egészül ki:

(4a) Az Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetben:

- a kialakítható és beépíthető legkisebb teleknagyság: 800 m²
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete: 5,00 méter, az oldalkert 4,00 méter, a hátsókeret mérete 10,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- a minimum kialakítandó zöldfelület: 50%
- a maximális építménymagasság 4,50 m.

Az Lf4 jelű falusias lakóterületen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató illetve szállás jellegű épület.

Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

Az építési övezetben a Bágyom patak partjától számított 10 méteres sáv nem beépíthető.

4. §

A HÉSZ 6. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezetben:

- a kialakítható és beépíthető legkisebb teleknagyság: 600 m²
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete: kialakult, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert mérete 0,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- a minimum kialakítandó zöldfelület: 40%
- a maximális építménymagasság 5,50 m.

Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

A Jezsuita rendház műemlék telkével határos telekhatáron maximum 1,5 méter magas tömör, zárt kerítés létesíthető, mely színezése harmonizáljon a műemlék telkén lévő épületekkel

5. §

A HÉSZ 12. §-a az alábbi (5) bekezdés e) pontja helyébe az alábbiak kerülnek:

e) a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 5 m telken belüli fásítással kell szegélyezni, továbbá tájképvédelmi övezeten kívül lévő birtokközpont telkén elhelyezett gazdasági épületek esetében a maximális építménymagasság 6,5 méter, kivéve a technológiai berendezéseket és építményeket.

6. §

A HÉSZ 12. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) Az Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterület övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Az övezet területe rekultivációs céllal gyepfelületként alakítható ki.

7. §

A HÉSZ 14/A. §-sal egészül ki:

(6) A Kk-s jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben:

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 10 000 m²
- a beépítési mód: szabadonálló
- az előkert mérete: 10,00 méter, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert mérete 6,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 2%
- a minimum kialakítandó zöldfelület: 60%
- a maximális építménymagasság 5,00 m.

A Kk-s jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben elhelyezhetők a sportolással kapcsolatos építmények.

Az övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

8. §

A HÉSZ kiegészül jelen rendelet 1. mellékletét képező Pázmánd tájképvédelmi övezet lehatárolása című melléklettel.

9. §

(1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő és a hatálybalépését követően indult ügyekben is kell alkalmazni.

(2) Ezen rendelet 2. mellékletét képező SZT/M1-3, SZT/M-2, SZT/M5-6, SZT/M11, SZT/M13 és SZT/M14 jelű Szabályozási tervlapokon módosított szabályozással érintett területen a 9/2006 (IX.15.) sz. rendelet mellékletét képező szabályozási terv hatályát veszti.

Dr Virányiné dr Reichenbach Mónika
polgármester

Járfás Andrea
jegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem:
Pázmánd, 2015. november 25.

Járfás Andrea
jegyző

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő Testületének

9/2006.(IX.15.) önkormányzati rendelete

Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról

(egységes szerkezetben)

hatályos: 2015. december 26-tól

Pázmánd Község Önkormányzat Képviselő Testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az ALBA EXPERT MÉRNÖKI IRODA BT által 2004/1t örzsszámon készített Pázmánd Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT) megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA [\[1\]](#) [\[2\]](#)

1.§ (1) Az előírások hatálya kiterjed Pázmánd Község (a továbbiakban: a község) közigazgatási területére.

(2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás rendelkezéseinek megfelelően szabad.

A SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK TÍPUSAI

2. § (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások I. és II. rendű, kötelező elemeket egyaránt tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek

- övezet, építési övezet betűjelének, ill. színezésének megfelelő előírások és területi határok,
- az I. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti I. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek

- a beépítésre szánt területek övezeti betűjele után álló jelnek (együtt: építési övezet) megfelelő előírások és a vonatkozó területi lehatárolások,
- a II. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti II. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

(4) a) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása után készített új szabályozási terv keretében kerülhet sor.

b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.

II. fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3.§ (1) A HÉSZ és a SZT a község közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja

a) Az **építési övezetek** a beépítésre szánt területek (Lf, Lke, Vt1, Vt2, Üh, Gksz, Kt, Kre, Ks, Kb) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönülő terület egységei. Az építési övezetek a terület-felhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereit rögzítő jelet tartalmaznak:

- beépítési mód
- beépítettség mértéke (%)
- az építhető épületek építménymagassága (m)
- az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m²)

b) *Övezetek* a beépítésre nem szánt területek (KÖ, Z, Ev, Eg, Ee, Mk, Má, V). A felosztás, beépítés feltétele a belterületbe vonás.

(2) Tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve építést engedélyezni csak az alábbi feltételekkel lehetséges:

a) E rendelet rendelkezései szerinti közművesítettség kiépítése után, a SZT szerint kialakított közterületi, ennek hiányában önálló helyrajzi számú magánúti kapcsolata, valamint szilárd burkolatú útkapcsolata esetén szabad. A felszíni vizek elvezetésére más előírás hiányában a nyíltárkos megoldás is elfogadható.

b) A SZT-en tervezett belterületi határon belül jelölt fejlesztési területként (pl. lakóterület bővítésre) kijelölt övezetekben a beépítés feltétele a belterületbe vonás.

c) A szabályozási terv keretei között meghatározott telek alakítás után.

d)

A (2) szerinti előírást az teszi szükségessé, hogy nem belterületbe vonásról van szó, ahol a belterületbe vonás csak külön hatósági eljárás keretében történhetett. Azzal, hogy a szabályozási terv jelöli a tervezett beépítésre szánt területet, elvileg szabad utat enged a telekalakításra és beépítésre. Az előírás célja, hogy ez csak akkor történhessen meg, ha a (2) bekezdésben előírt feltételek együttesen teljesülnek. Mindaddig, míg ez nem következik be, a területen csak a jelenlegi használat engedélyezhető. Beépítés csak a szabályozási tervben meghatározott övezeti előírások alapján valósítható meg.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

4. § (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a SZT-ben a terület-felhasználás jele után feltüntetett építési övezeti jel tartalmazza, amelyben:

a) A kialakítható beépítési módok az építési övezeti jel számlálójának baloldali eleme szerint a következők lehetnek:

- szabadonálló (SZ),
- oldalhatáron álló (O) – amennyiben a Szabályozási terv nem jelöli az építési helyet, illetve a tömb még beépítetlen, az oldalhatáron álló beépítést az északi irányhoz jobban közelítő telekhatárra kell rendezni; egyebekben, ha már van kialakult állapot, az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.
- zárt sorú (Z)

b) A kialakítható beépítettség mértéke az építési övezeti jel számlálójának jobboldali eleme szerinti szám értékű lehet,

c) A kialakítható maximális építménymagasság az építési övezeti jel nevezőjének baloldali eleme szerinti, értékű lehet,

d) A kialakítható legkisebb telekterület az építési övezeti jel nevezőjének jobboldali eleme szerinti értékű lehet.

(2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:

a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő meglévő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül, bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat, kell érvényesíteni.

(3) A pinceszint, ill. terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül engedélyezhetők.

(4) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl, tehát az építmény magasság az engedélyezési terven az épület egészére vonatkozó számításon felül az utcai homlokzatra külön is számítandó.

(5) Nem zárt sorú építési mód szerint elhelyezett épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek lakóépület esetén legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.

(6) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság -ha azt a kialakult állapotok indokolják, - lakóépületeknél:

a) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló

felület-nél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület a legfeljebb helyiségenkénti 0,40 m² nyíló felületű homlokzatú épület magasságát nem haladja meg;

b) A térszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az OTÉK 25. § "tetőkertek beszámítása a kötelező zöldfelületi arányba" táblázat szerint a telek aktív zöldfelületének lehet beszámítani,

(7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:

a) a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(8) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(9) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

(10) Mandzard tető nem létesíthető.

(11) A település bel és külterületén a lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla vagy egyéb nemzeti szabványokban meghatározott kötelező színekkel készülő építmények kivételével- színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki (fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai és homok). Az első fokú építési hatóság - szakértői véleménnyel alátámasztva - az egyes épületeken használt színek lehetőségét korlátozhatja.

(12) A hagyományosan alkalmazott tájba illeszkedő színeken túl a rikító színek, (pl. kék, rózsaszín, sárga) tetőfedőanyagként nem alkalmazható.

(13) Tetőfedésre csak hagyományos (pl.: égetett cserép, nád), tájba illő tetőfedő anyagok alkalmazhatók. Trapézlemez, hullámpala és mikrohullámú lemezfedések, csak melléképületek, illetve mezőgazdasági övezetekben alkalmazhatók.

LAKÓÖVEZET

5. § (1) A falusias lakóövezet általános előírásai

a) A terület, jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakó épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, egészségügyi, szociális épület, helyezhető el. Az övezetben telkenként egy darab, maximum 2 lakásos lakóépület építhető.

c) Az övezetben maximum 2 egymás melletti telek vonható össze.

d) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség. A szennyvízre átmeneti intézkedés kell. (Közműpótló műtárgy építése a közműhálózat kiépüléséig.)

e) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben, valamint az OTÉK 4. számú melléklete által előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

f) A melléképítmények közül elhelyezhető:

- tároló épület (főépülettel azonos oldalon építve, azzal azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal).
- közműpótló műtárgy, (amennyiben az ingatlan utcai közműhálózatba nem csatlakozhat.)
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,
- lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

helyi önkormányzat állattartó rendelete alapján állattartó épület, ha az megengedett.

g) Az övezetben a településképhez illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(2) A falusias lakóövezet (Lf1) építési feltételei :

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	500
		szélesség (m)	16
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		oldalhatáron álló (20 m telekszélességet elérő méretű földterületek szabadon állóan is beépíthetők, de az épületek között meghatározott minimum távolság betartásával)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		500
	beépítettség max. %		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet.

			Mandzard tető nem Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3) A falusias lakóövezet (Lf2), építési feltételei:

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	700
		szélesség (m)	16
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		oldalhatáron álló (20 m telekszélességet elérő méretű földterületek szabadon állóan is beépíthetők, de az épü- letek között meghatározott minimum távolság betartásával)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		700
	beépítettség max.%		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szaka- sza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,0 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
			Az utcavonalra merőleges

Építmény	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Mandzard tető nem Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3a)^[3] Az Lf2 jelű építési övezetre meghatározott előírások az Lf2* jelű építési övezetre is alkalmazandók, kivéve a legkisebb kialakítható telekszélességet, mely az Lf2* jelű építési övezetben 15,00 méter.

(4) A falusias lakóövezet (Lf3) építési feltételei :

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	800
		szélesség (m)	20
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód	„Lf3” jelű építési övezetben	Szabadonálló
		„Lf3*” jelű építési övezetben	Oldalhatáron álló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		800
	beépítettség max. %		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m A belterület északi részén a 8117. jelű közút bal oldalán tervezett telkek hátsókertjében a közút tengelyétől számított 50 méteres védősáv nem beépíthető.
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szaka-sza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
		legnagyobb	5,5 m

Építmény	építménymagasság (m)	legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Mandzard tető nem Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

b) Az 5.§. (1) bekezdésének f; pontjában felsorolt tároló épületből 1db helyezhető el. Mérete legfeljebb 6,0 x 6,0 m-es lehet.

Továbbá az 5.§. (1) bekezdésének f; pontjában felsoroltakon kívül az övezetben elhelyezhető még kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő.

(4a) ^[4] Az Lf-4 jelű falusias lakóterület építési övezetben:

- a kialakítható és beépíthető legkisebb teleknagyság: 800 m²
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete: 5,00 méter, az oldalkert 4,00 méter, a hátsó kert mérete 10,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- a minimum kialakítandó zöldfelület: 50%
- a maximális építménymagasság 4,50 m.

Az Lf4 jelű falusias lakóterületen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató illetve szállás jellegű épület.

Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

Az építési övezetben a Bágyom patak partjától számított 10 méteres sáv nem beépíthető.

(5) Kertvárosias lakóterület előírásai (Lke):

a) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- egy telken egy darab négylakásos lakóépület állhat
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- melléképületként garázs és kerti tároló

-Új lakóépület az övezetben nem helyezhető el. A kialakult, meglévő épületeken bővítési és állagmegóvási munkák végezhető.

c) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) A kertvárosias lakóterület övezeteiben nem helyezhető el: a felsorolásban nem szereplő épületek továbbá üzemanyagtöltő, önálló parkoló, szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna távközlési építmény, valamint az egyes létesítmények védőtávolságára vonatkozó előírások szerinti létesítmények.

e) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.

f)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	800
		szélesség (m)	20
		mélység (m)	25
	beépítési mód		Szabadonálló

Építmény / telek viszonya	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		800
	beépítettség max. %		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 1 m távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szaka- sza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m

VEGYES ÖVEZETEK

6. §

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt) általános előírásai

a) A terület, jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

b) A területen

- lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség, az utcai szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig, ideiglenesen, zárt szennyvíztároló építése is megengedett.

e) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési igény 40%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

f) A melléképítmények közül elhelyezhető: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kertivíz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

g) Az övezetben a településképhez illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregvetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(1)Településközpont vegyes övezet (Vt1) építési feltételei:

--	--	--	--

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	800
		szélesség (m)	16 (illetve kialakult)
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Oldalhatáron álló, vagy zárt sorú beépítési mód. (A zárt sorú beépítési mód esetén a közterület felőli szomszédos építési telkek felé az elhelyezhető épület tűzfalas kialakítású lehet.)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		800
	beépítettség max. %		40
	zöldfelület min. %		40
	építési hely (m)	előkert	Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel lehet több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5,0 m.
		oldalkert	Oldalhatáron álló beépítés esetén a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,5 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
Építmény	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Oldalhatáros beépítésnél az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet. Zárt sorú beépítésnél az utcával párhuzamos nyeregtető. Mandzard tető nem létesíthető.

	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°
--	--------------------	-------------	--------

(2) Településközpont vegyes övezet (Vt2) általános előírásai

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	800
		szélesség (m)	16
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		800
	beépítettség max. %		40
	zöldfelület min. %		40
	építési hely (m)	előkert	Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel lehet több mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5,0 m.
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	9,5 m
		legkisebb	3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges, vagy az utcával párhuzamos nyeregtető. Mandzard tető nem létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3) ^[5] A Vt3 településközpont vegyes építési övezetben:

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: kialakult
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete: 5,00 méter, az oldalkert a beépítési oldalon a telekhatártól 1,00 méter, az ellentétes oldalon 5,00 méter, a hátsókert mérete 6,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- a minimum kialakítandó zöldfelület: 40%
- a maximális építménymagasság 7,00 m
- kialakítható tetőhajlásszög: 15 – 45°.

Az építési övezetben elhelyezett épület meghatározó tömegén tetőhéjalásként kizárólag a természetes égetett cserép színével harmonizáló agyagcserép ill. betoncserép alkalmazható.

(5)^[6] A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezetben:

- a kialakítható és beépíthető legkisebb teleknagyság: 600 m²
- a beépítési mód: oldalhatáron álló
- az előkert mérete:kialakult, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert mérete 0,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- a minimum kialakítandó zöldfelület:40%
- a maximális építménymagasság 5,50 m.

Az építési övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

A Jezsuita rendház műemlék telkével határos telekhatáron maximum 1,5 méter magas tömör, zárt kerítés létesíthető, mely színezése harmonizáljon a műemlék telkén lévő épületekkel

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) általános előírásai

a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.

b) A területen

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, továbbá kivételesen, de csak bővítésként

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

c) A területen meglévő épületek a kivételesen elhelyezhető épületek funkciói szerint átalakíthatók.

(2) Gazdasági övezetek (Gksz) építési feltételei

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	10 000
		szélesség (m)	20
		mélység (m)	200
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)	„Gksz” jelű építési övezetben	K (kialakult)
		„Gksz*”jelű építési övezetben	10 000
	beépítettség max.%		40
	zöldfelület min. %		40 (melyet az OTÉK szerinti 3 szintes növényállománnyal kell betelepíteni)
	építési hely (m)	előkert	min. 20 m
		oldalkert	min. 5 m
		hátsókert	min. 10 m

Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5 m
		legkisebb	3,0 m

b) Az építés feltétele a *Gksz* övezetekben, belterületen a teljes közművesítettség, külterületen, illetve a település szennyvízelvezető hálózatának kiépüléséig részleges közművesítettség. A belterületi határtól illetve a meglévő közműhálózattól nagy távolságban (500 m-en túl) kijelölt gazdasági övezetekben, külön hatósági engedélyek alapján a vízellátás és szennyvízkezelés közműpótló műtárgyakkal is megoldható.

c) A gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.

d) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműpótló műtárgyak,

e) A külterületi szabályozási terven jelölt módon a területfelhasználási egységek határán 20 méteres sávban kötelező a terület növényzettel történő beültetése.

f) A 021/26 – 021/34, 0305 hrsz.-ú telkekre külön Szabályozási terv és beépítési terv készítenő az esetleges beépítés tisztázása érdekében. A 021/26 – 021/34, 0305 hrsz.-ú telkek feltárásához együttes szervízút kialakítása kötelező.

g) Az általános előírásokban megfogalmazott magastető lemezfedésű lapostetővel, illetve enyhe lejtésű tetővel is kombinálható.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

8. § (1) Különleges területek általános előírásai:

Különleges területekbe tartoznak, amelyeket rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet, igényelnek) a 6. §-8. §-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2) Különleges terület temető (Kt) építési feltételek:

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		10 000
	beépítettség max.%		5
	zöldfelület min. %		75
	építési hely (m)	előkert	min. 10 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5
		legkisebb	3,0

b) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.

c) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(3)Különleges rekreációs terület (Kre1) építési feltételek:

a)A terület alkalmas a lovagoltatással kapcsolatos épületek elhelyezésére különös tekintettel a védőtávolságokra, valamint erdei sportpálya, egyéb sportpályák, vendéglátó és szállás épületek elhelyezésére.

b)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		10 000
	beépítettség max.%		10
	zöldfelület min. %		70
	építési hely (m)	előkert	min. 15 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5
		legkisebb	3,0

c) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség vagy közművesítettség hiányában zárt szennyvíz aknaépítésével.

d) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(4)Különleges rekreációs terület (Kre2) építési feltételek:

a) A terület alkalmas lovagoltatással kapcsolatos kiszolgáló épületek elhelyezésére, de állattartó épületek építése nem engedélyezhető.

b)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	3 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		3 000
	beépítettség max.%		10
	zöldfelület min. %		70
	építési hely (m)	előkert	min. 10 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
		legnagyobb	4,5

Építmény	építménymagasság (m)		
		legkisebb	3,0

c) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség, az utcai szennyvízcsatorna hálózat kiépültség, ideiglenesen, zárt szennyvíztároló építése is megengedett

d) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők.

(5) Különleges sportcentrum terület (Ks) építési feltételek:

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	10 000
		szélesség (m)	30
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		3 000
	beépítettség max. %		5
	zöldfelület min. %		75
	építési hely (m)	előkert	min. 15 m
		oldalkert	min. 3 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	7,5
		legkisebb	3,0

b) Az övezetben az építés feltétele a teljes közművesítettség.

c) A melléképítmények közül a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények, elhelyezhetők

(6) Különleges volt bánya terület (Kb) építési feltételek:

a) Nem beépíthető.

(7) Hétvégi házaspár üdülő övezet (Üh)

a) Elhelyezhető pihenést, ideiglenes tartózkodást szolgáló saját használatú nyaraló épület.

b) Egy darab legfeljebb két egységes üdülőépület és egy darab melléképület építhető.

c) Beépítés feltételei:

- Közvetlen közterületi megközelítés, vagy közterületi kapcsolattal rendelkező magánút.
- Minimális közműfeltételek, közüzemi villamos energiaszolgáltatás, külön hatósági engedély alapján létesített ivóvíz ellátó közműpótló (pl. kút), zárt szennyvízelvezető közműpótló műtárgy, csapadékvíz elvezetés.

Amennyiben közüzemi hálózatok a területen kiépülnek, a beépítés feltétele az azokra történő rákötés.

d) Az övezetben a településképhez illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

e) A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közúttól nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerince nem építhetők.

e)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	800
		szélesség (m)	10
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló, beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		800
	beépítettség max.%		10
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	min. 10 m
		oldalkert	min. építménymag. / 2 m
		hátsókert	min. 6 m
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,0 m (Pince+fsz+tetőtér)
		legkisebb	3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Nyeregtető, lehet kontyolt is. Mandzard tető nem létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK

9. § (1) Közúti közlekedési övezet (KÖ)

a) A közúti közlekedés céljára kijelölt területen

- Az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
- A közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg – figyelemmel a 18.§. (3) bekezdésében megfogalmazott – országos közút védőtávolsága miatti – korlátozásokra.

KÖZPARKÖVEZET (Z)

10. § (1) Közparkok céljára kijelölt terület. (Z)

(a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	1000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadon álló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		1000
	beépítettség max. %		2
	zöldfelület min. %		A terület min. 75%-át zöldfelülettel, ill. vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A közparkon belül felszíni víztározók, dísztavak létesíthetők. A zöldfelületek min. 50%-án az OTÉK 25. §-a alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,0 m
		legkisebb	3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(b) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, nyilvános WC stb.), vendéglátó épület, ill. a terület fenntartásához szükséges egyéb épület helyezhető el.

(c) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(d) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett, egy éven belül kell gondoskodni. Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

(e) Az újonnan kialakuló közpark területen a közpark kialakulásáig építés nem engedélyezhető.

ERDŐÖVEZETEK

11. § (1) Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (környezet-védelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b)

--	--	--	--

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	1 500
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		-
	beépítettség max. %		A területen épület újonnan nem helyezhető el.
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	-
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)

a) Az övezetbe a védelmi, egészségügyi, turisztikai- és oktatási-kutatási célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek tartoznak.

b)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	100 000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		szabadonálló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		100 000
	beépítettség max. %		0,5
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

c) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények az erdészeti hatóság előzetes engedélyével helyezhetők el.

(3) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezet (Ee)

a) Az övezet területei az egészségügyi-szociális és turisztikai céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.

b)

			Ee-1	Ee-2
Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	100 000	70 000
		szélesség (m)	-	-
		mélység (m)	-	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-	-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		100 000	70 000
	beépítettség max. %		5	0,6% (max.400m ²)
	zöldfelület min. %		-	-
	építési hely (m)	előkert	-	-
		oldalkert	-	-
		hátsókert	-	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	4,5	4,5
		legkisebb	-	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-	-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-	-

c) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények az erdészeti hatóság előzetes engedélyével helyezhetők el.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

12. § (1) Mezőgazdasági kertes övezet – hagyományos- (Mk)

a) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.

b) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei építhetők.

c) Az építmény-elhelyezés feltételei az övezetbe eső telkeken:

1. 720-1500 m² közötti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös és kertművelési ágba nyilvántartott telken) egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,

1.1500 m² feletti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös, szántó és kertművelési ágba nyilvántartott telken) gazdasági épület és pince létesíthető.

d) Lakóépület az övezetben nem létesíthető.

e) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

f) A „szőlőhegyi” (8117.szj. országos közúttól nyugatra fekvő) zártkerti területeken az építmények – tájvédelmi szempontból – nem emelkedhetnek a hegygerinc fölé illetve a hegygerincekre nem építhetők.

g)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	720
		szélesség (m)	10

		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadonálló Bővítések esetén ha a már meglévő beépítés oldalhatáros, oldalhatáron álló is lehet.
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		720
	beépítettség max. %		3
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	10
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	3,5
		legkisebb	3,0
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(2)Mezőgazdasági terület- kertes- szőlőültetvény övezet (Mksz)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	3 000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		-
	beépítettség max. %		Nem beépíthető.
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	-
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(3)Mezőgazdasági általános övezet (Má)

a) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei ill. a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek helyezhetők el.

b)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	Lásd 12.§.(3). c)
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		Szabadonálló
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		Lásd 12.§.(3). c)
	beépítettség max.%		3 % (Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de max. 300 m ² építhető be. Összesen 1000 m ² -t meghaladó épület(együttes) nem helyezhető el.)
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	10
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	önálló lakóépület esetén legfeljebb 4,5 m
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Magastető
	tetőhajlásszög (°)		Maximum 45°

b. Az övezetbe eső telken új építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:

1. Gazdasági épületek:

- 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: min. 6000 m² telekterület,
 1.2 szántó művelési ág esetén: min. 20 ha telekterület, kivéve a birtokközpont telkét
 1.3 gyeper (rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1.1. és 1.2. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz. Az építmény ezen, más művelési ágba tartozó területen helyezendő el.

2. Lakóépület gazdasági épületekkel:

- 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: min. 3 ha telekterület,
 2.2 szántó művelési ág esetén: lakóépület nem építhető, kivéve a birtokközpont telkét
 2.3 gyeper (legelő, rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1. és 2. pont alatt meghatározott nagyságú és művelési ágú telekrészt is tartalmaz.

Az építmény ezen, más művelési ágba tartozó területen helyezendő el.

A zónában a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágakban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

Azon telken, amelynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, amely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

d) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)

- nem lehet nagyobb, mint 6000 m² és a telek 50%-a,
- utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a legfeljebb 3%-os beépítettség előírásnak nem felel meg,

(4) Mezőgazdasági-védett általános övezet (Má védett)

a) Az övezetbe tartozó telkek helyi természetvédelmi területek.

b) Az övezetben újonnan építmény nem helyezhető el.

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	3 000
		szélesség (m)	-
		mélység (m)	-
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		-
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		-
	beépítettség max. %		Nem beépíthető.
	zöldfelület min. %		-
	építési hely (m)	előkert	-
		oldalkert	-
		hátsókert	-
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	-
		legkisebb	-
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		-
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	-

(5) Birtokközpont kialakításának szabályai

- a) birtokközpont az Má területekre vonatkozó szabályozás alapján létesíthető,
- b) birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 50 ha nagyságú terület szükséges.
- c) a birtokközponthoz tartozó mezőgazdasági birtoktest csak 20 km-es körzeten belül vehető figyelembe,
- d) a birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg, de legfeljebb max. 150 m² lehet az Má jelű területeken a birtokközpont telkén elhelyezhető lakóépületek össz. bruttó földszinti alapterülete.
- e) ^[7] a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 5 m telken belüli fásítással kell szegélyezni, továbbá tájképvédelmi övezeten kívül lévő birtokközpont telkén elhelyezett gazdasági épületek esetében a maximális építménymagasság 6,5 méter, kivéve a technológiai berendezéseket és építményeket.
- f) A birtokközpontra vonatkozó egyéb előírások az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdései szerint vonatkoznak.

(6) ^[8] Az Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterület övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Az övezet területe rekultivációs céllal gyepfelületként alakítható ki.

MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

13. § (1) A mezőgazdasági, ill. erdőövezetben a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, de bővíteni csak a jelen szabályozás alapján lehet.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET (V)

14. § (1) A vízgazdálkodási övezet területbe

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad.

a) egyéni horgásztanyák nem építhetők.

b) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 0,1%-át, és az új építmény magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES SPORTTERÜLET (Kk-s)

14/A. § ^[9] (1) A Kk-s jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben:

- a kialakítható legkisebb teleknagyság: 10 000 m²
- a beépítési mód: szabadonálló
- az előkert mérete: 10,00 méter, az oldalkert 5,00 méter, a hátsókert mérete 6,00 méter,
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 2%
- a minimum kialakítandó zöldfelület: 60%
- a maximális építménymagasság 5,00 m.

2. A Kk-s jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben elhelyezhetők a sportolással kapcsolatos építmények.

(3) Az övezetben a beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

15. §

Általános előírások

(1) A műemléki környezetben végzendő építési munkák, a régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Székesfehérvári Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni, az *Örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdése* alapján.

(2) A település nyilvántartásba vett műemlékei:

<i>megnevezés, törzsszám</i>	<i>cím</i>	<i>hrs.</i>	<i>műemléki környezet hrsz.- ai</i>	<i>jegyzék</i>
Római katolikus plébániatemplom , M II 1732	Fő u.	485	426/2, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 774, 777, 778, 781,	R.k. plébániatemplom. Tornya 12. sz.-i. A templom barokk, 1719. Berendezés: szószék, orgona, padok, barokk, 18. sz.
Mária-oszlop , M III 1733	Fő u.	485		Mária-oszlop, barokk, 1735.
Jezsuita rendház M III 1734	Fő u.	496	426/2, 495/6, 497, 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 692, 693, 694, 695/1, 695/2, 696/1, 697, 754, 755, 756, 757, 760	Általános iskola, volt jezsuita rend- ház, barokk, 18. sz. Részben átalakítva neobarokk stílusban a 20. sz. elején.
Nepomuki Szent János-szobor M III 10446	Fő u. 36	696		Nepomuki Szent János-szobor.

A település régészeti területei

(3) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a 2001. évi LXIV.törvény 63.§. (4) bekezdése alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Székesfehérvári Regionális Irodáját szakhatósággént meg kell keresni.

(4) A 2001. évi LXIV.törvény 22.§.-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tártani. A megelőző feltárást az örökségvédelmi törvény 22.§. (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X.18.)NKÖM rendelet 14. §.-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a területileg illetékes Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

(5) A 2001. évi LXIV. Törvény 19.§.(1) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről is csak régészeti feltárást keretében mozdíthatók el, régészeti érdekű területen bármiféle földmunkát csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet végezni.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény 24. §.-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A bejelentési kötelezettség az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt, a kivitelezőt és a lelet felfedezőjét egyaránt terheli.

Területi helyi védettség

(6) A helyi jelentőségű települési értékek védelmére külön önkormányzati rendeletet kell készíteni. A rendelet megalkotásáig az alábbi előírások érvényesek:

(7) A helyi védelem alatt álló épületet a Szabályozási Terv jelöli (496 hrsz.-ú telek).

<i>védelem tárgya</i>	<i>cím</i>	<i>hrs.</i>	<i>megjegyzés</i>
épület	Fő utca 80	798	épült a XIX. század közepén

épület	Fő utca 66	781	XIX. századi épület jelenleg művelődési ház
épület	Fő utca 64	778	róm. kat. plébánia épülete a XIX.századból
utcakép	Újfalu fő utcája		lakóházak fésűs rendszerű elhelyezkedése miatt védett
	Fő utca	496	
Szentháromság szobor	Fő utca templomkert	485	1887-ben Kratancsik Erzsébet emeltette neogót stílusú alapzattal
XIX. századi kőfeszület	Fő utca templomkert	485	
XIX. század eleji Golgota keresztjeinek megmaradt alapzatai	Zsidóhegy		

(8) A helyi védelem hatálya alá eső telkeken építés, felújítás, átalakítás csak az alábbiak szerint végezhető:

- a meglévő, kialakult utcák szabályozási szélessége szabályozási terv hiányában nem változtatható;
- védett területen meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, a területre jellemző építményeket, tömegformákat, kerítéseket és kapuformákat.
- a védett területen melléképület, építmény építése csak akkor engedélyezhető, ha az építendő épület, építmény nem rontja a településképet, és formailag alkalmazkodik a terület történelmileg kialakult képehez.
- a védett területre eső épületeken, vagy közterületről látható helyen hirdető berendezés csak építési engedély alapján helyezhető el.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

16. §

Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

(1) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmére, védetté nyilvánítására rendeletet és kezelési tervet kell készíteni.

(2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek, ill. természeti értékek védelmét az 1966.évi LIII. törvény előírásai, valamint a helyi rendeletben és kezelési tervben foglaltak alapján kell biztosítani. A területet, ill. a természeti értékeket érintő ügyekben az I. fokú természetvédelmi hatóság és a település jegyzője az eljáró szerv.

(3) Helyi jelentőségű védett természeti terület: 1158/2, 1171, 1172 hrsz.-ú telkek.

(4) A helyi jelentőségű védett természeti terület fenntartásáról, természeti állapotának megőrzéséről a tulajdonos köteles gondoskodni.

(5) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen új épületet, építményt elhelyezni tilos.

Natura 2000 területek (természeti területek)

(6) Az övezeten belül található természet-megőrzési területeken bármilyen tevékenység csak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelete szerint végezhető. A természeti területekre vonatkozóan az 1996. évi LIII. törvény előírásait kell alkalmazni.

