

**Tök Község Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2019. (X. 1.) önkormányzati rendelete
Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról**

egységes szerkezetbe foglalva a 3/2021. (III.29.), 5/2021. (V.31.),
9/2021. (VI.22.) és az 1/2022. (I.25.) önkormányzati rendelettel

Tök Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános előírások**

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1.§ (1) E rendelet hatálya Tök Község közigazgatási területére terjed ki.
(2) E rendelet mellékletei:
1. melléklet: SZT-A és SZT-B jelű Szabályozási terv
 2. melléklet: SZT/2 jelű Szabályozási terv – Táji, természeti és művi értékek védelme
 3. melléklet: SZT/3 jelű: Szabályozási terv – Korlátozó közműadottságok
- 2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a) szabályozási vonal,
 - b) az építési övezeti/övezeti jel,
 - c) az övezeti határvonal,
 - d) az elő-, oldal-, hátsókert által meghatározott építési hely,
 - e) az építési vonal.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
- a) védőtávolságok,
 - b) műemléki környezet és határa,
 - c) műemlék és telke,
 - d) régészeti lelőhely területe,
 - e) országos ökológiai hálózat területei: magterület, ökológiai folyosó területe, puffer terület,
 - f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 - g) kerékpárút,
 - h) helyi értékvédelmi rendelet eltérő karakterű területei.
- (3) Tájékoztató elemek:
- a) helyi védett épületek,
 - b) javasolt megszüntetés,
 - c) javasolt telekhatár.
- (4) Alaptérképi elem: közigazgatási határ.

(5) Sajátos jogintézmények: elővásárlási jog,

3.§ (1) E rendelet a következő építési övezetekre osztja a település beépítésre szánt területeit:

- | | |
|--|-------|
| 1. Lakóterületek: | |
| a) falusias lakóterület | Lf |
| 2. Vegyes területek: | |
| településközpont terület | Vt |
| 3. Gazdasági területek: | |
| a) ipari gazdasági terület | Gip |
| b) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | Gksz |
| c) pincegazdasági terület | Gkszp |
| 4. Különleges területek: | |
| a) temető területe | Kte |
| b) rekreációs terület | Kre |
| c) közműterület | Kkm |

(2) E rendelet a következő övezetekre osztja a település beépítésre nem szánt területeit:

- | | |
|---|------|
| 1. Közlekedési területek ¹ : | |
| a) országos közút, és helyi gyűjtőút területe | KÖu |
| b) egyéb közlekedési területek (külön nem jelölt) , | |
| c) gyorsforgalmi út | KÖa |
| 2. Zöldterületek: | |
| közkert területe | Zkk |
| 3. Erdőterületek | |
| a) védelmi erdők területe | Ev |
| b) gazdasági erdők területe | Eg |
| 4. Mezőgazdasági területek: | |
| a) általános mezőgazdasági területek | Má |
| b) védett általános mezőgazdasági területek | Má-v |
| c) kertes mezőgazdasági területek | Mk |
| 5. Vízgazdálkodási területek: | |
| a) vízgazdálkodási területek-patak | Vp |
| b) vízgazdálkodási területek, tó | Vtó |
| 6. Különleges beépítésre nem szánt területek: | |
| Különleges beépítésre nem szánt sportterület | KbSp |

(3) A Tök Község Településképezének védelméről szóló rendelet alapján (Továbbiakban: Településképezvédelmi rendelet) - „Ófalu” településrészként lehatárolt területére eső építési övezetek „Óf” jelöléssel kerülnek az építési övezet jelében megkülönböztetésre.

2. Értelmező rendelkezések

4.§ E rendelet alkalmazásában:

¹ Kiegészítette a 9/2021. (VI.22.) önkormányzat rendelet 1.§-a. Hatályos: 2021. június 23-tól.

1. **Átmenő telek:** Olyan építési telek, amelynek két átellenes oldala közterülethez csatlakozik.
2. **Egy épület:** Az alapvető funkcionális rendeltetési egységeket egymástól nem elszakító tömegképzésű épület. Nem számít egy épületnek:
 - a) az építményrészekkel (pl. nem helyiséget határoló fal, szerkezeti szereppel nem rendelkező látszó gerenda, falgerenda, pergola, kerti medence) ill. egyéb, nem alapvető funkcionális egységet tartalmazó építményrésszel összekötött két vagy több épületnek látszó épület,
 - b) felszín felett két- vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetiileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor) egymáshoz kapcsolódik.
3. **Előkertekkel kapcsolatos „kialakult állapotnak megfelelő”** kifejezés azt jelenti, hogy új épület elhelyezése vagy meglévő épület bővítése esetén az előkert méretének valamelyik közvetlenül szomszédos előkert méretével meg kell egyeznie, vagy az a két szomszédos előkert közötti méretű lehet.
4. **Építménymagasság:** az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.
5. **Főépület:** Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
6. **Háromszintű növénytelepítés:** háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelynek esetén a zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fát, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserjét, és a többi felületen gyeptet vagy talajtakaró növényzetet ültetnek.
7. **Kerti tároló:** a lakórendeltetést kiegészítő, tárolásra szolgáló kerti építmény.
8. **Kerti tető:** A talajhoz rögzített oszlopokon, vagy pilléreken nyugvó (lábakon álló), minden oldalán nyitott tetőszerkezet. Előkertben - utcavonalra történő elhelyezés esetén, legfeljebb az utcai oldal felől – a Településképvédelmi rendeletben meghatározottak szerint kialakított kapuval lezárható.
11. **Kialakult épületmagasság:** a település már beépült részén az adott építési övezet/övezet egyes telkein kialakult maximális épületmagasság, melyet – az övezet előírásaival összhangban - az építmények átalakítása, újjáépítése során túllépni nem lehet.
12. **Kialakítható legkisebb telekterület:** Az, az alakítható legkisebb telekterület, amelyet az egyes építési övezetek/övezetek építési előírásai meghatároznak.
13. **Lapostető:** a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.
14. **Telekszélesség:** A telek legkisebb és legnagyobb szélességének átlaga, valamint a telek közterületi telekhatárán mért szélességi mérete közül a kisebb.
15. **Melléképület:** A főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb épület (pl. gépjárműtároló, tároló, mosókonyha, nyárikonyha, hobbiműhely stb.).
16. **Nem zavaró hatású kézműipari tevékenység:** olyan, kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással, épületen belül folytatott feldolgozóipari termelés, szolgáltatás, mely környezetét gépjármű vagy személyi forgalmával, zaj- és rezgésterhelésével, légszennyezésével, hulladék vagy veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
17. **Rendeltetési egység:** (önálló) helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló helyiségek műszakilag is összetartozó együttese, melynek a szabadból, vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van és amely meghatározott rendeltetés céljára önmagában is alkalmas (pl. üzlethelyiség, egy lakás stb.).

18. **Szintterületi mutató:** az építményszintek bruttó területeinek összege és a telekterület hányadosa, az első pinceszint, a fedetlen és a beépítettséget, szintterületet nem jelentő, konzolosan fedett teraszok, valamint az 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú épületrészek területének kivételével.
19. **Szolgálati lakás:** nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.
20. **Vendéglátás:** olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
21. **Kistestű haszonállat:** e rendeletben: tyúk, gyöngytyúk, lúd, kacsa, pulyka és ezek rokonfajai, valamint tenyésznnyúl, húsgalamb.
22. **Nagylétszámú állattartó építmény:** az Állat-egészségügyi Szabályzat szerint meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
23. **Terepszint alatti beépítettség mértéke:** A telek beépített területének és a telken álló épületeken kívüli terepszint alatti építmények, épületrészek, külső szerkezeti kontúrja által meghatározott területek összegének és a telek területének hányadosa.

II. Fejezet

Közterületek, valamint az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

- 5.§ (1) A közterületeket rendeltetésüknek megfelelő célra, a közterülethasználatról szóló helyi önkormányzati rendelet figyelembevételével bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A település közterületein az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) tájékoztató, információs berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat,
 - e) távbeszélőfülke,
 - f) építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények (pl.: állványok),
 - g) természetvédelmi területekre vezető utakon sorompó,
 - h) turista-kerékpártárolók,
 - i) információs tábla, hulladékgyűjtő edények,
 - j) ideiglenes jellegű árusítóhely,
 - k) kilátótorony.

4. Az épített környezet védelme, értékvédelem

6. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:
- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
 - b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
 - c) a helyi egyedi értékvédelem alatt álló épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek jelölését,
 - d) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken történő, illetve épületeket, építményeket, objektumokat, építészeti emlékeket érintő építési tevékenység a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével történhet.

- (3) Országos védettség alatt álló műemléket, objektumot, nyilvántartott műemléki értéket, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.
- (4) A településen az önkormányzat rendeletében helyi védetté nyilvánított épületek, építmények, objektumok, építészeti emlékek, műtárgyak és egyedi tájértékek, valamint területek részesülnek helyi védelemben.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó környezetvédelmi előírások, valamint védőterületek, védőtávolságok

5. A táj és természeti környezet védelme

7. § (1) Tök Község közigazgatási területének tájképvédelmi területén, a természetvédelmi, tájvédelmi szempontból meghatározott alábbi területeken:

- a) a Natura 2000 területek,
- b) ex lege védett területek,
- c) az Országos Ökológiai Hálózat területei: a magterület és az ökológiai folyosó részét képező területek,
- d) az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek,
- e) a helyi természetvédelmi terület.

épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató, vagy a településkép védelmi rendelet nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti érték megóvása mellett a táj sajátos jellegéhez is igazodjon.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt területeken:

- a) Építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy azok az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsák, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztessék, a védett növények és állatok élőhelyei, valamint az élőhelyek kapcsolata, az ökológiai folyosók biztosítva maradjanak.
- b) A felszíni vízfolyások, patakok mederrendezésénél, új építmények elhelyezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A vízrendezést a meder minimális burkolásával, vagy anélkül, mérnökbiológiai-műszaki megoldásokkal kell megvalósítani.
- c) Kilátó kivételével magasépítmény nem létesíthető.
- d) Közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.

6. A levegő-tisztaság védelme

8.§ (1)A közigazgatási területen új beépítéseknél, vagy meglévő beépítések rendeltetésváltásánál a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének

fennmaradását szolgáló védelmet biztosítani kell a vonatkozó közegészségügyi, környezetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és építésjogi előírásoknak megfelelően.

- (2) A közigazgatási területen levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A közigazgatási területen nem helyezhető el olyan építmény, amelynek üzemelése során a környezetet terhelő bűz, ill. diffúz légszennyezés kerül a légterbe.

7. A földtani közeg, a talaj és a vizek védelme

- 9.§ (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
 - (3) Építmények oly módon helyezhetők el, valamint területhasználat oly módon folytatható, hogy vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne befolyásolják.
 - (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül, rendezetten biztosítható legyen.
 - (5) A telken belül keletkező csapadékvíz kezelése érdekében tározó vagy szikkasztó műtárgyat kell létesíteni.

8. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

10. § A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók felületéről és a területeket feltáró belső utakról az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

9. A környezeti zaj elleni védelem

11. § Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.

10. A hulladékok kezelése

12. § (1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésekre fokozott érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb hulladék szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető. A közigazgatási területen az összegyűjtött hulladékok ártalmatlanítására hulladékkezelő nem alakítható ki.
- (2) Inert (építési) hulladékot lerakni Tök Község közigazgatási területén belül nem lehet.

11. Védőterületek, védőtávolságok

- 13.§ (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezése esetén a védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) Belterületen a patak partvonalának (meder) szélétől számított 3-3 m széles területsávban a karbantartás érdekében épület, építmény nem helyezhető el.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. Telekalakítás

- 14.§ (1) A beépítésre szánt területen a telkek rendezése, megosztása esetén ún. nyúlványos (nyeles) telek és úszótelek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (2) Lakóterületen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.
- (3) A telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie. Telek csak egyszerű kontúrral, egyenes vonalú telekhatárokkal alakítható. Indokolatlanul bonyolult, több idomból álló, többszörösen összetett telekforma nem alakítható ki.
- (4) A szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (5) A szabályozási tervnek megfelelő közterületi kialakítást eredményező telekalakítás végrehajtható akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetre előírt legkisebb érték alá csökken, vagy már eleve kisebb az előírt legkisebb értéknél, valamint akkor is, ha a már beépített telek beépítésének mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a közterületi telekalakítás következtében az övezetre előírt legnagyobb értéket meghaladja.
- (6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az adott építési övezeti előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
- (7) A közműellátást és felszíni vízelvezetést szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve közlekedési terület céljára, magánutak számára az építési övezetre, az övezetre meghatározott, a kialakítható telek legkisebb területe és legkisebb szélessége, valamint mélysége előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (8) Az e rendelet 1 mellékletét képező Szabályozási tervlapon "feltétel teljesítéshez kötött magánút"-ként jelölt magánút területe csak igazoltan alapincézéssel nem érintett területen alakítható ki.
- (9)² Az M100 gyorsforgalmi út KÖa övezetű területének és a Tök/Perbál közigazgatási határa mentén húzódó KÖu övezetű területének tervezett szabályozási vonalával és övezeti határvonalával érintett telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az övezetre előírt legkisebb kialakítható területére meghatározott értéket.

² Kiegészítette a 9/2021. (VI.22.) önkormányzat rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021. június 23-tól.

13. Elővásárlási jog

- 15.§ Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az e rendeletben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében, a jogszabályban meghatározottak szerint.

14. Beültetési kötelezettség

- 16.§ (1) A Szabályozási terven jelölt helyeken, telken belüli kötelező beültetésként fasorokat kell telepíteni, fás védőzöldsávokat kell létesíteni.
- (2) A beültetési kötelezettséget – a vonatkozó jogszabályban foglalt követelmények szerint – az e rendeletben meghatározottak és a Szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével átruházott hatáskörben a polgármester írja elő.
- (3) Az egy építési telken telepítendő fás növényzet fajtáit az önkormányzat Településképvédelmi rendelete tartalmazza.

15. Településrendezési szerződés

- 17.§ E rendeletben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a Képviselő-testület az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint.

V. Fejezet

Közművek előírásai

16. Közművesítés általános előírásai

- 18.§ (1) A meglévő közműhálózatok és közműlétesítmények helyét és biztonsági védőövezetét közmű-, vagy közterületként kell fenntartani, a tervezett közműveknek közterületen kell helyet biztosítani.
- (2) Beépítésre szánt területen a meglévő és új telket a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakoztatni.
- (3) Amennyiben közművezeték meglévő közműberendezéshez másként nem vezethető, szolgalmi jog ingatlan nyilvántartásba való bejegyzéssel biztosítható a közmű-üzemeltető számára a folyamatos üzemvitel és karbantartás érdekében a hozzáférési lehetőség.
- (4) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, valamint a közművezetékek nyomvonalát, a védőtávolságokkal együtt – azok felmérését követően, - szolgalmi jogként az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (5) A belterületen környezet- és talajvédelem, ill. a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezett.
- (6) Gazdasági területről a településen a szennyvízcsatorna kiépülését követően a kibocsátott szennyvíz a közcsatornára csak abban az esetben vezethető, ha a szennyezettségi foka megfelel a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi

- követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvíz-kezeléssel – a megengedett szennyezettségi mértékig – elő kell tisztítani.
- (7) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól, az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
- (8) Tök közigazgatási területén, kút fúrása kizárólag az első vízáadó rétegig, de legfeljebb 30 m kútmélységig lehetséges.

17. Közművesítés és elektronikus hírközlés

19. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Amennyiben közművezeték meglévő közműberendezéshez másként nem vezethető, szolgalmi jog bejegyzéssel kell biztosítani a közmű-üzemeltető számára a folyamatos üzemvitel és karbantartás érdekében a hozzáférési lehetőséget.
- (4) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.
- (5) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
- aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
- ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- b) Magánút esetén:
- ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
- bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
- bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy:
- aa) 10 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- ab) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,

- b) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

18. Vízellátás

20. § Beépítésre szánt területeken új közüzemű vízhalózati csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

19. Szennyvízelvezetés

21.§ (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, illetve a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

- (2) Szennyvíz elvezetésére csak elválasztott rendszerű vízelvezetés létesíthető.
- (3) A beépítésre szánt területen ki kell építeni a közcatorna csatlakozást. A belterületől leszakadó településrészekben a közcatorna kiépüléséig az (5) bekezdésben leírtak szerint kell a keletkező szennyvizeket kezelni.
- (4) Közcatornába csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvizeket lehet bevezetni. Az attól eltérő szennyezettségű vizeket saját telken belül elő kell tisztítani és csak utána lehet a közcatornába vezetni.
- (5) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbiak szerint történhet:
 - a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a következő feltételekkel:
 - aa) a tisztított víz nem szikkasztható a szabad talajba,
 - ab) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - ac) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ad) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe is összegyűjthető, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt ürítő helyre kell szállítani.
 - c) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 22.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) megszüntetése, közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.
 - (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózati elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
 - (4) Ha a telek beépítése, burkolt felületének növelése hatására a kezelendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a korábban keletkezett csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül tározót és/vagy szikkasztót kell létesíteni. A

tározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után legalább 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani.

- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) telkenként, az építési övezet által meghatározott lakásszámonként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - b) az áteresz legnagyobb hossza 6 m lehet,
 - c) a vízzállítás akadálymentes legyen.
- (6) Az épületek és térburkolatok csapadékvíz elvezetését a talaj felszínén kell megoldani úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást stb.) ne okozzon és a rendeltetészerű használatot ne akadályozza.
- (7) A nyílt csapadékvíz elvezető árokhálózaton zárt rendszerű befogadó előtt hordalékfogó műtárgyat kell kialakítani.
- (8) A csapadékvíz-elvezetésre, tereprendezésre, útépítésre egységes tervet kell készíteni.
- (9) Közterületi útburkolatot csak vízvezetéssel lehet kialakítani.

21. Villamosenergia ellátás

23.§ A hálózat rekonstrukciója az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint végezhető.

22. Földgázellátás

24.§ A földgázhálózat az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

23. Vezetékes elektronikus hírközlés

25.§ A beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak szerint végezhető.

24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

26. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét az Önkormányzat Településképvédelmi rendeletében előírtak rögzítik.

VI. Fejezet

Az építés általános szabályai

25. Az építés általános szabályai

- 27.§ (1) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület csak a kijelölt építési helyen belül bővíthető.
- (2) Az építési övezetben terepszint alatti építmény, épületrész elhelyezhető az építési övezet által meghatározott építési helyen belül.
 - (3) A település közigazgatási területén lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületepótló műtárgy nem helyezhető el, kivéve kereskedelmi, szolgáltató és a különleges beépítésre szánt terület építési övezetekben, ahol raktározási-, szociális- és műszaki berendezések telepítésének céljára szolgáló konténer elhelyezhető. E konténerek rendeltetésváltással sem vehetők igénybe iroda-, szállás-, illetve lakórendeltetésre.

- (4) A telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani. A közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező. A területen közműpótló berendezés csak a csatornahálózat kiépítéséig, a közműhálózatra történő rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki, illetve használható.

26. Közművesítés mértékének előírásai

28.§ A település területén az alábbi közművesítettség kiépítése szükséges:

- a) a beépítésre szánt területen:
 - aa) biztosított a teljes közműellátás,
 - ab) jelen rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen – amennyiben az övezeti előírások lehetővé teszik – emberi tartózkodásra alkalmas építmény létesítése akkor lehetséges, ha:
 - ba) biztosítható a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) biztosítható a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen marad.

27. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

- 29.§ (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási tervben feltüntetett építési zónán belül, továbbá jelen rendelet építési övezetei alapján előírt, valamint a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad.
- (2) Amennyiben építési övezethatár/övezethatár telekhatártól függetlenül, telken belül halad (pl. átmenő telek, beépítésre nem szánt területeket érintő védelmi övezet stb.), az adott építési övezeti/övezeti előírások a teleknek arra a területrészére vonatkoznak, amely építési övezetbe/övezetbe a telek adott területrésze tartozik.
- (3) A Fő utca, Petőfi Sándor utca, Dózsa György utca, 342 hrsz árok által határolt tömb két utcáról nyíló, megosztás nélküli telkei esetén a beépítés a következő módon veendő figyelembe:
- a) a telek Fő utca menti telekrészének építési helye a Vt-1-V övezet előírásai szerint,
 - b) a telek Dózsa György utca menti telekrészének építési helye az Lf-1-V övezet előírásai szerint.
- (4) Az építési övezet által előírt oldalhatáron álló beépítés esetén épület, építmény az oldalhatáros telekhatártól legfeljebb 1,0 méterre helyezhető el.
- (5) Fekvő telek esetén, amennyiben a telekmélység mérete 30,0 m-nél kisebb, a hátsókert mérete 3,0 m, kivéve a 15 m-nél kisebb mélységű fekvő telket, amely esetén a hátsókert mérete 3 méter és az előkert mérete 1 m.

28. Kerítések

- 30.§ (1) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások az önkormányzat Településképvédelmi rendeletében kerültek szabályozásra.
- (2) A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.
- (3) A Gkszp építési övezetekben kerítés nem építhető.

29. Építés lejtős terepen, terepszint alatt, tereprendezés, támfal, rézsű

- 31.§ (1) Terepszint alatti építményt ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje ezt úgy teszi lehetővé, hogy az alépítmény a rajta lévő földtakarással együtt nem áll ki – átlagosan – 1 méternél magasabban a környezetéből.
- (2) Az ingatlan határain és azoktól mért 2 m-es sávban a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik.
- (3) A terepfeltöltés magassága, a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg a 2,0 m -t.

30. Állattartás céljára szolgáló építmények

- 32.§ (1) Ló és kishaszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) lóistálló a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
- b) az e rendelet szerinti kistestű haszonállat ólja, ketrece, kifutója a lakóépülettől 10 m-re fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
- c) trágya- és trágyalé tároló a lakóépülettől, közterülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. A trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. Trágyát csak fedett, szivárgásmentes, az általános szabályozás szerint kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben szabad tárolni.

VIII. Fejezet

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

31. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

- 33.§ (1) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.
- (2) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
- (3) Az épületek legnagyobb gerincmagassága az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – a pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával – 10,0 m lehet.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető az elsődleges, főrendeltetést kiegészítő melléképület, kerti tető, kerti tároló.
- (5) Beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével építhető melléképítmények az alábbiak:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló lakásonként és hulladékfajtánként egy-egy tároló elhelyezésére alkalmas mérettel, legfeljebb 2,0 m belmagassággal, több lakás esetén tömbösítve,
- d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény, legfeljebb 0,40 m mélységgel,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) az e rendeletben meghatározott állat ólja, kifutója,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (legfeljebb 6,0 m magasságig).

- (6) Előkertben kerti építmények közül a lábakon álló kerti tető, melléképítmények közül kerti építmény, a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és a kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (7) Az (5) bekezdésben felsorolt melléképítmények – a kerti építmények és kerti szabadlépcső, kivételével – telekhatárra nem telepíthetők, több melléképítmény létesítése esetén, azok tömbösített elhelyezése engedélyezett.
- (8) A melléképítmények maximális építménymagassága 3,0 m.
- (9) A kerti tető oldal- és hátsókertben telekhatárra nem telepíthető.
- (10) Hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló nem helyezhető el.
- (11) Üzemanyagtöltő nem helyezhető el, kivéve ipari gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit.

32. Falusias lakóterület előírásai (Lf)

- 34.§ (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület
- a) lakó,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A lakó rendeltetéstől eltérő rendeltetés (helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, lakóterületet nem zavaró kézműipari funkció) a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50 %-án, csak lakófunkcióval vegyesen engedélyezhető,
 - (3) A falusias lakóterületen használat tartásával kapcsolatos építményt, épületet építeni, ill. ilyen célra rendeltetésváltással építményt, épületet kialakítani jelen rendelet előírásai szerint lehetséges.
 - (4) A terület telkein legfeljebb 1 lakóépület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el, kivéve az Lf-8 és Lf-9 építési övezet területét, ahol telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
 - (5) Lakóterületen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.
 - (6) Amennyiben a meglévő telek szélessége 14 m-nél keskenyebb az oldalkert mérete oldalhatáron álló beépítés esetén, 4,0 m az építési övezetben megadott méret helyett.
 - (7) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az építési övezetre vagy a (6) bekezdésben előírt telekméretektől, beépítésre szánt területeken az előírásnál kisebb telkek is beépíthetők.
 - (8) Lakóterületen az épület/építménymagasság értéke legalább 3,0 m.
 - (9) Utcái homlokzaton, illetve az utcavonaltól számított 10 m-en belül az utcával párhuzamos homlokzaton kialakított nyílászáró egybefüggően legfeljebb 1,5 m szélességű lehet.
 - (10) ³**Lf-1-Óf** jelű övezet előírásai az alábbiak:
 - a) Beépítési mód: oldalhatáron álló, a zárt sorú beépítés a Kossuth L. utca mentén megtartható.
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 200 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,

³ Módosította a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m, kivéve a Fő u., a Táncsics u., a Kútvölgy tér és a Kossuth L. u. menti telkek esetén, ahol 0,0 m.
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
 - i) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - j) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ja) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - jb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
 - k) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
 - l) A keresztszárnnyal a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - m) Tetőgerincre merőleges épület(szárnny)szélesség: max. 7,5 m.
 - n) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - o) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetében 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetében 1,3-1,4 m.
- (11) **Lf-1** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
 - h)⁴ A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m,
 - hb) az oldalkert: a telek egyik oldalhatárától 1,0 m, a másik oldalhatárától 4,0 m a meglévő beépítés figyelembevételével.
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
 - i) Az építési övezet telkei beépíthetők, amennyiben közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkeznek az alábbi utcák egyikével:
 - ia) Széchenyi utca,
 - ib) 221 hrsz-ú utca,
 - ic) 523/1 hrsz-ú utca.
- (12) **Lf-2 és Lf-2-Óf** jelű övezetek előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló,
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m, kivéve a Petőfi Sándor utcában, ahol az építmény/épületmagasság legfeljebb 3,5 m.
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: az Lf-2 övezetben 5,0 m, Lf-2-Óf övezetben 3,0 m

⁴ Módosította az 5/2021. (V.31.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2021. június 1-jétől.

- hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
 - i) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - j) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ja) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - jb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
 - k) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
 - l) A keresztszárnnyal a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - m) Tetőgerincre merőleges épület(szárnnyal) szélesség: max. 7,5 m.
 - n) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - o) Az övezetben a kerítés magassága: oszlopok 1,8-2,0 m és a mezők 1,3-1,4 m.
- (13) **Lf-3** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: szabadon álló,
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m,
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: 3,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
- (14) **Lf-4 és Lf-4-Óf** jelű övezetek előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m, illetve meglévő állapotnak megfelelő
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
 - i) Az Lf-4-Óf jelű építési övezetben az alábbi előírások is betartandók:
 - ia) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - ib) Az utcai homlokzatmagasság mértéke legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m, kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
 - ic) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
 - id) A keresztszárnnyal a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - ie) Tetőgerincre merőleges épület(szárnnyal) szélesség: max. 7,5 m.
 - if) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - ig) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetén 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetén 1,3-1,4 m.
- (15) **Lf-5** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: szabadon álló,
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,

- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m,
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m, kivéve a Somogyi Béla utcai csapadékvíz-elvezető árok mentén fekvő telkek esetében, ahol 6,0 m, illetve amennyiben a Szabályozási tervlap építési helyet jelöl, illetve meglévő állapotnak megfelelő.
 - hb)⁵ az oldalkert: 3,0 m, kivéve a Somogyi Béla utcai csapadékvíz-elvezető árok mentén fekvő telkek esetében, ahol az oldalkert mérete 6,0 m illetve ahol a Szabályozási terv építési helyet jelöl ott az építési hely szerinti.
 - hc) a hátsókert: 6,0 m.
- (16) **Lf-6-Óf** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: zárt sorú
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 0,0 m
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
 - i) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - j) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ja) legfeljebb 4,5 m és legalább 4,0 m,
 - jb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m és legalább 3,0 m.
 - k) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnyal is építhető.
 - l) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - m) Tetőgerince merőleges épület(szárny)szélesség: max. 7,5 m.
 - n) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - o) Az övezetben a kerítés magassága: oszlopok 1,8-2,0 m és a mezők 1,3-1,4 m.
- (17) **Lf-7** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 100 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: 3,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
- (18) **Lf-8** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²

⁵ Módosította a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 10,0 m
 - hb) az oldalkert: 3,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
- (19) **Lf-9** jelű övezet előírásai az alábbiak – új tervezett övezet:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 000 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m, gazdasági épület esetén 7,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 10,0 m
 - hb) az oldalkert: 10,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
 - i) Az építési övezet 015 hrsz Töki patak menti 15 m területsávjában épület nem helyezhető el, valamint e területsáv zöldfelületként tartandó fenn.
- (20)⁶ **Lf-10** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
 - h) A telken belül
 - ha) az előkert: 3,0 m,
 - hb) az oldalkert: 3,0 m,
 - hc) a hátsókert: 3,0 m.

33. Településközpont területek előírásai (Vt)

- 35.§ (1) A településközpont terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató

⁶ Beillesztette az 1/2022. (I.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2022. január 26-tól.

- f) sport
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A terület telkein legfeljebb 1 lakóépület helyezhető el.
 - (4) A terület telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
 - (5) Az övezetben egyéb, a lakóterületet nem zavaró gazdasági funkció, a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 20 %-án engedélyezhető.
 - (6) Intézményi funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembe-vételével önállóan is elhelyezhetők.
 - (7) Az építési telken már meglévő, a fő funkciót kiegészítő, egyéb funkciójú épületek (pl. garázs, tárolók stb.) megtarthatók, felújíthatók.
 - (8) Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól maximum 1,0 méterre helyezhető el.
 - (9) Az épületmagasság legalább 3,0 m.
 - (10) Utcai homlokzaton, illetve az utcavonaltól számított 10 m-en belül az utcával párhuzamos homlokzaton, legfeljebb 1,5 m szélességű nyílászáró helyezhető el.
 - (11) A maximális beépítés korlátozott, 1000 m² telekméreten felüli telekterület után a beépítési % csak
 - (12) Az övezetben alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.
 - (13) Településközpont vegyes terület övezeteiben használat tartására szolgáló építmény építése az állattartásra vonatkozó mindenkor hatályban lévő önkormányzati rendelet előírása szerint meghatározott használat számára engedélyezhető, ill. alakítható ki funkcióváltással.
- (14) **Vt-1-Óf** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Az övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, oktatás, művelődési, kulturális, igazgatási, lakó, egészségügyi, szociális.
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
 - h) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m, gazdasági épület esetén 7,5 m
 - i) A telken belül
 - ia) az előkert: 0,0 m
 - ib) az oldalkert: 6,0 m
 - ic) a hátsókert: 6 m
 - j) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - k) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ka) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - kb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
 - l) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
 - m) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - n) Tetőgerincre merőleges épület(szárnny)szélesség: max. 7,5 m.
 - o) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - p) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetén 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetén 1,3-1,4 m.
- (15) **Vt-2 és Vt-2-Óf** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
 - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,

- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m, gazdasági épület esetén 7,5 m
- h) A telken belül
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: 6,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m
- i) Az Vt-2-Of övezet részletes előírásai mellett az alábbi előírások is betartandók.
 - ia) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
 - ib) Az utcai homlokzatmagasság mértéke legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m, kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
 - ic) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
 - id) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
 - ie) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)szélesség: max. 7,5 m.
 - if) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
 - ig) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetén 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetén 1,3-1,4 m.

(16) ⁷Vt-3-Óf jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: egyházi, kulturális, közösségi, és oktatási.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 80 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 50 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,5 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 10 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 6,0 m

(17) ⁸Vt-4-Óf jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, oktatás, művelődési, kulturális, igazgatási, lakó, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.
- b) Beépítési mód: zárt sorú
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 350 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 10 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 0,0 m
 - ib) az oldalkert: 0,0 m
 - ic) a hátsókert: 6,0 m

⁷ Módosította 3/2021. (III.29.) önkormányzat 5 §-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

⁸ Módosította 3/2021. (III.29.) önkormányzat 5 §-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

(18) ⁹Vt –5-Óf jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben oktatás, művelődési, kulturális, egészségügyi, szociális épület, valamint szolgálati lakás helyezhető el.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 50 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 1,0 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m
 - ib) az oldalkert: 3,0 m
 - ic) a hátsókert: 6,0 m
- j) A telek alakítható szélessége: legalább 14,0 m, legfeljebb 20,0 m.
- k) Az utcai homlokzatmagasság mértéke:
 - ka) legfeljebb 4,5 m, legalább 4,0 m.
 - kb) kivéve a Petőfi Sándor utcában: ahol legfeljebb 3,5 m, legalább 3,0 m.
- l) A főépület tetőtérbeépítéssel, keresztszárnnyal is építhető.
- m) A keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 6,0 m-re, építhető.
- n) Tetőgerincre merőleges épület(szárny)szélesség: max.7,5 m.
- o) A melléképület gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg.
- p) Az övezetben a kerítés magassága legfeljebb: oszlopok esetén 1,8-2,0 m és a kerítésmezők esetén 1,3-1,4 m.

(19)¹⁰ Vt-6-Óf jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, oktatás, kulturális, igazgatási, lakó, egészségügyi, szociális.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 60%
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke 1,2 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %,
- h) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 0,0 m,
 - ib) az oldalkert: 4,0 m,
 - ic) a hátsókert: 3 m.

34. Ipari gazdasági területek előírásai (Gip)

36. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a

⁹ Módosította a 3/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

¹⁰ Beillesztette az 1/2022. (I.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2022. január 26-tól.

használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

- (3) Az ipari gazdasági építési övezet telkeit kerítéssel körül kell venni.
- (4) A parkolást, rakodást, illetve a gépjárművek tárolását telken belül kell megoldani.
- (5) Amennyiben a gazdasági építési övezet részletes előírása a legnagyobb építmény/épületmagasságra vonatkozóan technológiai okból eltérést enged, az építményt a telekhatártól a telek belseje felé mért, legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.

(6) **Gip-1** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetésre szolgáló épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, növénytermesztéssel, állattenyésztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 30 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 10,0 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

(7) A **Gip-1** és **Gip-2** építési övezetekben lévő építmények, épületek között üzemelés-technológiai okokból szállítószalag a vonatkozó jogszabályok alapján elhelyezhető.

(8) **Gip-2** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi rendeltetésre szolgáló épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, növénytermesztéssel, állattenyésztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 25 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 10,0 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m
 - ib) az oldalkert: 5,0 m
 - ic) a hátsókert: 5,0 m
- j) A terület teljes közművesítettségének megvalósíthatóságáig, részleges közművesítés is megvalósítható.
- k) A szabályozási terven kötelező fásításként meghatározott zöldfelületen többszintes növényállományt kell kialakítani

35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

- 37.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
 - (3) A területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek folytathatók.
 - (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen az alábbi épületek helyezhetők el:
 - a) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet céljára szolgáló lakás,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) sportépítmény.
 - (5) A gazdasági terület lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő telkén, a lakóterület felé védőterület alakítandó ki, minimum 10 m szélességben, többszintű növénytelepítéssel.
 - (6) A parkolást, rakodást, illetve a gépjárművek tárolását telken belül kell megoldani.
 - (7) Amennyiben a gazdasági építési övezet részletes előírása a legnagyobb építmény/épületmagasságra vonatkozóan technológiai okból eltérést enged, az építményt a telekhatártól a telek belseje felé mért, legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
 - (8) Gazdasági területen, a meglévő lakóépület homlokzatától számított 2 m-en belül a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak teljesülniük kell.
 - (9) **Gksz-1** jelű övezet előírásai az alábbiak:
 - a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetésre szolgáló épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül, szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Kialakítható legkisebb telekterület: 30 000 m²
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 15,0 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
 - i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m
 - (10) **Gksz-2** jelű övezet előírásai az alábbiak:
 - a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Kialakítható legkisebb telekterület: 20 000 m²
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,2 m²/m²
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 6,0 m,

- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

(11) A **Gksz-3** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épületek helyezhető el: irodaépület, gazdasági tevékenységi célú épület.
- b) Az építési övezetben az a) bekezdés szerint elhelyezhető épületekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározás.
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- e) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %,
- f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %
- g) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,3 m²/m²
- h) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- i) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 6,0 m,
- j) A telken belül
 - ja) az előkert: 5,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - jb) az oldalkert: 5,0 m
 - jc) a hátsókert: 10,0 m

(12) **Gksz-4** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
- d)¹¹ Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- e)¹² Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h)¹³ Legnagyobb építmény/épületmagasság: 10,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

(13) **Gksz-5** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: b) kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
- b) Beépítési mód: szabadonálló

¹¹ Módosította a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2021. március 30-tól.

¹² Módosította a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2021. március 30-tól.

¹³ Módosította a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2021. március 30-tól.

- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

(14) **Gksz-6** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,2 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 6,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

(15) **Gksz-7** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések számára szolgáló épület helyezhető el: szőlészeti és borászati tevékenységek, valamint a vendéglátás, ill. szőlészettel és borászattal kapcsolatos kereskedelem. Lakás rendeltetés nem alakítható ki.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,2 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 4,5 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m,
 - ib) az oldalkert: 3,0 m
 - ic) a hátsókert: 6,0 m

(16) A **Gksz-8** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.

- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 10,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 10,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

(17) **Gksz-9** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben a meglévő sport-szabadidős, illetve bemutató célú állattartás, vendéglátás, kulturális funkciók folytathatók.
- b) Az övezetben a meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók.
- c) Az épületek függőleges, illetve vízszintes irányú bővítése, funkcióváltása, illetve telekalakítás a területre elkészítésre kerülő szabályozási terv alapján történhet.
- d) A keletkező szennyvizek kezelése, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
- e) A keletkező szennyvizek kezelése, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a következő feltételekkel:
 - ea) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - eb) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ec) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.
- f) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(18) **A Gksz-10** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,8 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 15,0 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m,
 - ib) az oldalkert: 10,0 m

- ic) a hátsókert: 10,0 m
- j) Az építési övezetben ameddig a szennyvíz közműves elvezetése nem oldható meg, zárt tározót kell létesíteni, melyből a szennyvíz elszállításáról, illetve a zárt tározó karbantartásáról gondoskodni kell.
- (19) **Gksz-11** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi rendeltetések számára szolgáló épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározás, mezőgazdasági feldolgozás, növénytermesztés, élelmiszeripari tevékenység. A gazdasági tevékenységi célú épületen szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %,
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %,
 - h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 12,0 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
 - i) Az övezetben elhelyezhető épületek gerincmagassága legfeljebb 16 m lehet.
 - j) A telken belül
 - ja) az előkert: 10,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - jb) az oldalkert: 10,0 m
 - jc) a hátsókert: 10,0 m
 - k) Az övezetben kötelezően kialakításra kerülő legkisebb zöldfelület legalább 1/3-át többszintű növénytelepítéssel kell kialakítani, őshonos növényfajok alkalmazása mellett.
 - l) Egyszintű növénytelepítéssel legfeljebb a zöldfelület 1/3-a alakítható ki.
- (20)¹⁴ **Gksz-12** jelű övezet előírásai az alábbiak:
- a) Az építési övezetben a kereskedelmi, szolgáltató, iroda, gazdasági tevékenységi célú rendeltetések számára szolgáló épület, valamint a növénytermesztés és a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmények helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás) elhelyezhető.
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
 - d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %,
 - e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
 - f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,5 m²/m²
 - g) Legkisebb zöldfelületi arány: 20 %,
 - h) Legnagyobb épületmagasság: 12,0 m,
 - j) A telken belül
 - ja) az előkert: 10,0 m,
 - jb) az oldalkert: 10,0 m
 - jc) a hátsókert: 10,0 m
 - k) Az övezetben kötelezően kialakításra kerülő legkisebb zöldfelület legalább 1/3-át többszintű növénytelepítéssel kell kialakítani.

¹⁴ Kiegészítette a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

(21)¹⁵ **Gksz-13** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben a sport, a vendéglátás, kulturális rendeltetések számára szolgáló épület, valamint az állattartás és az állattenyésztés, és az ezeket tartozó kiszolgáló rendeltetések épületei, építményei helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb 2 db lakás) helyezhető el.
- b) Az övezetben a meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók.
- c) A Gksz-13 építési övezet beépítési előírásai az alábbiak:
 - ca) Beépítési mód: szabadonálló
 - cb) Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m²
 - cd) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %,
 - ce) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 15 %
 - cf) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,4 m²/m²
 - cg) Legkisebb zöldfelületi arány: 45 %,
 - ch) Legnagyobb épületmagasság: 15,0 m,
 - ci) Telken belül épület, építmény a Szabályozási terven jelölt építési helyen helyezhető el

(22)¹⁶ A Gksz-14 jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el: kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás (telkenként legfeljebb egy lakás), valamint sportcélú lőtartás.
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 15 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,7 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 20%
- h) Legnagyobb épületmagasság: 10,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 10,0 m,
 - ib) az oldalkert: 10,0 m,
 - ic) a hátsókert: 10,0 m.

36. Pincegazdasági területek részletes előírásai (Gkszp)

38.§ (1) A Gkszp jelű építési övezetben az alábbi előírások tartandók be:

- a) az építési övezetben a szőlészeti és borászati tevékenységek, valamint a vendéglátás, ill. szőlészettel és borászattal kapcsolatos kereskedelmi épület, illetve rendeltetés helyezhető el. Lakás nem alakítható ki.
- b) Az építési övezetben a jelenlegi telekállapot, területhasználat és beépítés megtartandó, a foghíjas pincehelyek beépíthetők a kialakult beépítéshez illeszkedő módon.

(2) A **Gkszp-1** jelű építési övezetben az alábbi előírások tartandók be:

- a) Az építési övezetben a szőlészeti és borászati tevékenységek, valamint a vendéglátás, ill. szőlészettel és borászattal kapcsolatos kereskedelmi épület, illetve

¹⁵ Kiegészítette a 3/2021. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021. március 30-tól.

¹⁶ Beillesztette az 1/2022. (I.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2022. január 26-tól.

funkció helyezhető el. Lakás céljára épület nem létesíthető, illetve lakás nem alakítható ki.

- b) Beépítési mód: zárt sorú
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 200 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,6 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 0,0 m,
 - ib) a hátsó kert: 0,0 m
- j) A kialakult hagyományos beépítés változatlan formában tartandó meg.
- k) A Gkszp-1 jelű építési övezet részletes előírásai:
 - ka) A kialakult hagyományos beépítés – párkánymagasság, gerincmagasság, homlokzati megjelenés – a meglévő állapotnak megfelelően, változatlan formában tartandó meg.
 - kb) A hagyományos, kialakult telekosztás megtartandó, telekalakítás nem engedélyezhető.
 - kc) A prэшáz épületmélysége legfeljebb 8,0 m lehet.
 - kd) Épület, pince feltöltésen nem helyezhető el. Az eredeti terep adottságként megtartandó.
 - ke) A pince prizmás kialakítású földfedése (szigetelése) megengedett.
 - kf) Az övezet telkein kerítés nem létesíthető.

(3) A **Gkszp-2** jelű építési övezetben az alábbi előírások tartandók be:

- a) az építési övezetben a szőlészeti és borászati tevékenységek, valamint a vendéglátás, ill. szőlészettel és borászattal kapcsolatos kereskedelmi épület, illetve funkció helyezhető el. Lakás nem alakítható ki.
- b) Beépítési mód: zárt sorú
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 200 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 80 % ¹⁷,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,6 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,5 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 0,0 m,
 - ib) a hátsó kert: 0,0 m
- j) A kialakult hagyományos beépítés változatlan formában tartandó meg.
- k) A Gkszp-2 jelű építési övezet részletes előírásai:
 - ka) A kialakult hagyományos beépítés – párkánymagasság, gerincmagasság, homlokzati megjelenés – változatlan formában tartandó meg.
 - kb) Felújítás során, illetve új prэшáz az épületet körülvevő terep legalacsonyabb pontjától mért legfeljebb 3,5 m épületmagassággal létesíthető.

¹⁷ Az OTÉK előírástól megengedőbb érték alkalmazásához a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az Ügyiratszám: PE/AF/00208-7/2019 és a Hivatkozási szám:302-14/2019 véleményében hozzájárult.

- kc) A prэшáz tetőtere beépíthető.
- kd) A hagyományos, kialakult telekosztás megtartandó, telekalakítás nem engedélyezhető.
- ke) A prэшáz épületmélysége legfeljebb 8,0 m lehet.
- kf) Épület, pince feltöltésen nem helyezhető el. Az eredeti terep adottságként megtartandó.
- kg) A pince prizmás kialakítású földfedése (szigetelése) megengedett.
- kh) Az övezet telkein kerítés nem létesíthető.

37. Különleges övezetek előírásai (K)

39.§ A különleges övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények rendeltetése miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

38. Különleges – temető Kte jelű építési övezet

40.§ **Kte** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) Kte jelű temető területen a temetési szolgáltatással összefüggő, illetve egyházi célú létesítmény helyezhető el.
- b) A temető területén kripták elhelyezése a telekhatártól a telek belseje felé, legalább 10 m távolságra történhet.
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 7 000 m²
- e) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,
- f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- g) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,1 m²/m²
- h) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
- i) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,0 m, illetve kápolna, templom, ravatalozó legfeljebb 10 m-es épületmagassággal alakítható ki.
- j) Az építmények megengedett legmagasabb pontja: a síremlék, urnafal esetén legfeljebb 3 m.
- k) A telken belül
 - ka) az előkert: 10,0 m,
 - kb) az oldalkert: 10,0 m,
 - kc) a hátsókert: 10,0 m,

39. Különleges – rekreációs Kre jelű építési övezet

41.§ (1) **Kre-1** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) A Kre-1 jelű területen az alábbi rendeltetések számára szolgáló épület, építmény helyezhető el:
 - aa) sport, rekreáció, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás, kereskedelem, szálláshely szolgáltatás építményei, valamint ezek kiszolgáló létesítményei
 - ab) a látortás és a látortást kiszolgáló létesítmények az aa) pontban felsorolt funkciók figyelembevételével a vonatkozó egészségügyi előírások betartása mellett.
 - ac) Az övezetben az aa) pontban meghatározott funkciójú épületen belül iroda rendeltetés, elhelyezhető.
 - ad) a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakóépület, illetve az aa) pontban meghatározott rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakások.

- ae) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas, valamint mezőgazdasági termények tárolására alkalmas építmény.
- af) kalandpark építményei
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 25 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 25 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,75 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 10,0 m, illetve technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, legfeljebb 30,0 méter.
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m, illetve 0,0 m, a legfeljebb 25 m² beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.
 - ib) az oldalkert: 3,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m
- j) A területen keletkező, a lótarthoz kapcsolódó trágyalé és csurgalékvíz gyűjtése és elszállítása kizárólag zárt technológiával történhet.
- k) A területen keletkező szennyvizek kezelésére egyedi közműpótló kisberendezés alkalmazható.

(2) **Kre-2** jelű építési övezet előírásai az alábbiak:

- a) A Kre-2 jelű területen az alábbi rendeltetések számára szolgáló épület, építmény helyezhető el:
 - aa) sport, rekreáció, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei, valamint ezek kiszolgáló létesítményei,
 - ab) a területet használók ellátását szolgáló öltöző és szociális épületek, illetve építmények (pl. öltözőkonténer),
 - ac) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények, épületek.
 - ad) szabadtéri színpad, lelátó, valamint a sportpálya fedését szolgáló szerkezet és építményei, szabadtéri sporteszközök (pl. kondigépek).
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,75 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 12,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m,
 - ib) az oldalkert: 5,0 m
 - ic) a hátsókert: 5,0 m
- j) A területen keletkező szennyvizek kezelésére egyedi közműpótló kisberendezés alkalmazható.

(3) **Kre-3** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) A Kre-3 jelű területen az alábbi rendeltetések számára szolgáló épület, építmény helyezhető el:
 - aa) sport, rekreáció, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei, valamint ezek kiszolgáló létesítményei,
 - ab) a területet használók ellátását szolgáló öltöző és szociális épületek, illetve építmények (pl. öltözőkonténer),

- ac) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények, épületek.
- ad) szabadtéri színpad, lelátó, valamint a sportpálya fedését szolgáló szerkezet és építményei, szabadtéri sporteszközök (pl. kondigépek).
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Kialakítható legkisebb telekterület: 5 000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- f) A szintterületi mutató legnagyobb értéke: 0,75 m²/m²
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 12,0 m,
- i) A telken belül
 - ia) az előkert: 5,0 m,
 - ib) az oldalkert: 5,0 m
 - ic) a hátsókert: 5,0 m
- j) A területen keletkező szennyvizek kezelésére egyedi közműpótló kisberendezés alkalmazható.
- k) Az építési övezet 015 hrsz Töki patak menti 15 m területsávjában épület nem helyezhető el, valamint e területsáv zöldfelületként tartandó fenn.

40. Különleges - közmű területek - Kkm

42.§ A **Kkm** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Kkm jelű terület a szennyvízátelő telep építményeinek területe.
- b) Az övezetben a szennyvízátelő telep építményei, műtárgyai, szerkezetei helyezhetők el.

VIII. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

41. Közlekedési területek általános előírásai (KÖ)

- 43.§ (1) A közlekedés és közmű terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) -a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével-, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Tök Község területén a közlekedési területek szabályozási szélessége a Szabályozási terv szerinti.
- (3) Az építési (szabályozási) szélességen belül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerinti létesítményeken kívül utcabútorok helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (4) Tök községben a közlekedési területeken belül az országos utak és a helyi gyűjtőutak önálló, a szabályozási terven Köu jellel jelölt övezetet alkotnak.
- (5) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is) az út tengelyétől számított legkevesebb 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

42. Magánutak létesítésének előírásai

- 44.§ (1) A telkek megközelítésére szolgáló magánutat csak közforgalom számára megnyitott magánútként lehet kialakítani.
- (2) Magánút beépítésre szánt területen legalább 12,0 m szélességgel alakítandó ki.

43. Zöldterületek előírásai (Zkk)

- 45.§ (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A Zkk jelű övezetbe jellemzően a növényzettel fedett közhasználatú területek, közkertek tartoznak.
- (3) A Zkk jelű övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) A Zkk jelű övezetben elhelyezhető:
- a) a dísz- és pihenőkert, játszótér funkcióhoz tartozó, valamint a testedzést szolgáló kerti építmény, berendezés,
 - b) a közterület megengedett használatához szükséges egyéb építmény,
 - c) a terület használói számára kialakított parkoló.
- (5) A **Zkk-1** jelű övezet részletes előírásai a következők:
- a) Előírt legkisebb zöldfelület: 85 %
 - b) Az övezetben elhelyezhetők a helyi búcsú, illetve egyéb rendezvény ideje alatt tevékenység számára mobil, szerelhető standok, állványzat, nap- és esővédő, illetve színpad szerkezetei, valamint a szórakoztatást szolgáló egyéb gépek, szerkezetek.
- (6) A **Zkk-2** jelű övezet részletes előírásai a következők:
- Előírt legkisebb zöldfelület: 85 %

44. Erdőterületek (E)

- 46.§ (1) Az erdőterület az erdő céljáró szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésével összhangban az alábbi övezetekbe tartozhat:
- a) Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezete,
 - b) Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete,
- (3) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Erdőterületeken kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból helyezhető el.
- (5) Az E jelű erdőterületi övezetek a beépítésre nem szánt területek erdő létesítése, folyamatos fenntartása céljára szolgálnak. Az erdőövezetek nem erdő művelési ágban nyilvántartott területei az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (6) Az **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmény:
- a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmény (farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetető)
 - b) erdei turizmust szolgáló építmény (turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, parkoló, faszerkezetű kilátó (építménymagasság max. 6 m, ún. Nyakashegy magaspontján,))
- (7) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján történhet.

45. Gazdasági erdőterületek (Eg)

47.§ Az **Eg jelű** erdőövezetek részletes előírásai az alábbiak:

- a) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 0,03 %,
- b) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0,03 %, amely kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt és egy terepszint alatti szintben létesülhet.
- c) Legkisebb zöldfelületi arány: 98 %,
- d) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 5,5 m, illetve technológia okból pl. kilátótorony, antenna építése esetén legfeljebb 30,0 m lehet.

46. Mezőgazdasági területek (Má)

48.§ (1) A mezőgazdasági területen a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés) céljára, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények (gazdasági épületek), valamint egyes övezetekben megengedett, kintlakást szolgáló lakóépületek helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági tájhasználat a tájkarakter megőrzése (a természeti értékek-, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme) céljából az alábbi mezőgazdasági területek és övezeteik lehetnek:

- a) általános mezőgazdasági terület övezetei,
- b) kertes mezőgazdasági terület övezetei.

(3) Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület bruttó beépített területe tájképvédelmi okokból nem haladhatja meg 200 m²-t.

(4) A mezőgazdasági terület azon övezeteiben, ahol az előírások lehetőséget adnak épület, ezen belül lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület csak az alábbi előírások figyelembevételével helyezhető el:

- a) a lakófunkciójú beépítés mértéke legfeljebb a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének fele lehet,
- b) a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi,
- c) a mezőgazdasági övezetekben lakóépület önállóan nem, csak a gazdasági tevékenység folytatására is alkalmas gazdasági épületekkel együtt építhető. A lakóépület a gazdasági rendeltetéssel egyidejűen, vagy azt követően épülhet meg,
- d) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia - vezetékes vagy helyi – ellátás, ivóvíz vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított és a szennyvízkezelés vagy szennyvízelvezetés megoldható.
- e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi vagy egyéni szolgáltatói szerződés alapján történő elszállítása biztosított, valamint
- f) az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők.

(5) Mezőgazdasági terület övezeteiben:

- a) épületet a közút, tengelyétől mért legalább 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól mért 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) az út tengelyétől mért 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,
- c) Má jelű övezetekben kerítés, vadkerítés csak a beépített kivett terület körül létesíthető, utak mentén, telekhatárokon nem.

(6) Tők közigazgatási területén birtokközpont nem alakítható ki.

- (7) A mezőgazdasági területen kerítés a földrészlet közterületi határvonalán a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető.
- (8) A kerítés külterületen lábazat nélküli, legfeljebb 2,0 m magasságú lehet.
- (9) Mezőgazdasági területen épület, építmény a szomszédos földrészlettől legalább 5 m, valamint közterületi telekhatártól legalább 10 m távolság biztosításával építhető.
- (10) Az épületek padlószintje az eredeti terephez képest 1 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

47. Mezőgazdasági területek övezetei

49.§ (1) **Má-1** jelű övezet az általános mezőgazdasági területek nem védett nem beépíthető övezete:

- a) A mezőgazdasági övezet földrészletein épület nem építhető.
- b) Terepszint alatti és feletti beépítés nem megengedett.
- c) Az alakítható legkisebb telek területe 10 000 m².

(2) **Má-2** jelű övezet az általános mezőgazdasági területek nem védett nem beépíthető övezete:

- a) A mezőgazdasági övezet földrészletein épület nem építhető.
- b) Terepszint alatti beépítés nem megengedett.
- c) Az alakítható legkisebb telek területe 2 000 m².

(3) **Má-3** jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete:

- a) Az övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el: állattartás, illetve szolgálati lakás (legfeljebb 1 lakás).
- b) A beépíthető mezőgazdasági övezet földrészletein legfeljebb két épület építhető.
- c) Lakófunkció a beépíthető szintterület legfeljebb 50 %-án alakítható ki.
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 9 000 m²
- e) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 25 000 m²,
- f) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %,
- g) Terepszint alatti beépítés nem megengedett.
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 6,0 m.

(4) **Má-4** jelű övezet a nem beépíthető mezőgazdasági területek övezete:

- a) A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az övezetben az építés terepszinten és terepszint alatt sem megengedett.
- b) Az alakítható legkisebb telek területe 5 000 m².

(5) **Má-5** jelű övezet a nem beépíthető övezete mezőgazdasági területek:

- a) A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az övezetben az építés terepszinten és terepszint alatt sem megengedett.
- b) Az alakítható legkisebb telek területe 10.000 m².

(6) **Má-6** jelű övezet az általános mezőgazdasági területek övezete:

- a) Az övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el: állattartás, illetve szolgálati lakás (legfeljebb 1 lakás).
- b) A beépíthető mezőgazdasági övezet földrészletein legfeljebb két épület építhető.
- c) Lakófunkció a beépíthető szintterület legfeljebb 50 %-án alakítható ki.
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 500 m²
- e) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 2 500 m²,
- f) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %,

- g) Terepszint alatti beépítés nem megengedett.
- h) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 6,0 m.
- i) Az övezet Budajenői-patakkal határos telkein - az érintett hatóságokkal egyeztetett módon - halastó kialakítható.

(7) **Má-V** jelű övezet az általános mezőgazdasági területek védendő hasznosítású, nem beépíthető övezete:

Természetvédelmi érdekből, a védett mezőgazdasági övezeteknél az építés terepszinten, illetve terepszint alatt sem megengedett.

(8) **Mk-1** jelű övezet a mezőgazdasági kistelkes kertövezet:

- a) A mezőgazdasági övezet telkein a mezőgazdasági célú hasznosítást, fenntartást szolgáló gazdasági épület és építmény építhető.
- b) Lakóépület, illetve üdülőépület az övezetben nem helyezhető el.
- c) Amennyiben a vízhálózat az épületbe bevezetésre kerül - a telken keletkező szennyvizek kezelését meg kell oldani.
- d) Az a) pont szerinti épületben az alábbi helyiségek alakíthatók ki: konyha, a vendégek időszakos tartózkodását szolgáló helyiség, raktár, préhelyiség, egyéb a borászati tevékenységgel összefüggő gazdasági helyiség.
- e) Kialakítható legkisebb telekterület: 1 500 m²
- f) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 720 m²,
- g) Legkisebb telekszélesség gazdasági épület elhelyezéséhez: 16 m,
- h) A 720 m²-nél kisebb telken kizárólag pince helyezhető el.
- i) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %, de legfeljebb 120 m² alapterület
- j) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
- k) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 3,5 m,
- l) A rövidebb oldalain 7,5 m-nél nem szélesebb oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.
- m) Az épületek egyes homlokzatmagasságai az építési övezetre előírt épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal haladhatják meg.
- n) Az épületek, építmények a közterületi telekhatártól legalább 5 m, az oldalsó telekhatártól legalább 3 m, a hátsó telekhatártól legalább 5 m távolságra helyezhető el.
- o) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- p) Kerítés, illetve közműlétesítmény műtárgya, a földrészlet közterületi oldalán, a földutak tengelyétől mért min. 6-6 m távolságra létesíthető.

48. Vízgazdálkodási területek (V)

50.§ (1) A település vízgazdálkodási övezetei a V jelű vízmedrek, árkok.

(2) A vízgazdálkodási területek övezetébe tartoznak az OTÉK vonatkozó előírásai szerinti területek:

- a) a patakok, erek medrei és mélyfekvésű ártéri vízparti sávjai,
 - b) állóvizek medre és parti sávja,
 - c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
 - d) a források és védőterületeik,
- ahol építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A **Vp** jelű vízgazdálkodási területen az alábbi építmény helyezhető el:

- a) vízgazdálkodással kapcsolatos építmény,
- b) faszerkezetű híd és stég,

- c) kizárólag szűrt vagy előtisztított csapadékvíz vezetésére szolgáló közműépítmény.
- (4) A **Vtő** jelű vízgazdálkodási területen az alábbi építmény helyezhető el:
 - a) vízgazdálkodással kapcsolatos építmény,
 - b) faszerkezetű híd és stég,
 - c) kizárólag szűrt vagy előtisztított csapadékvíz vezetésére szolgáló közműépítmény.

49. Különleges beépítésre nem szánt terület

51.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

Különleges beépítésre nem szánt terület – Sportterület: KbSp

(2) A **KbSp-1** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetben az alábbi funkciókhoz tartozó épületek, építmények helyezhetők el: állattartás, növénytermesztés, szállás, vendéglátás, sport, tulajdonosi szolgálati lakás (telkenként legfeljebb 1 lakóépület és legfeljebb 1 lakás) ¹⁸.
- b) Kialakítható legkisebb telekterület: 2 500 m²
- c) Legkisebb telekméret gazdasági épület elhelyezéséhez: 2 500 m²,
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %,
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- f) Legnagyobb építmény/épületmagasság: 6,0 m,
- g) Az épület, építmény a telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhető el.
- h) Az övezet Budajenői-patak menti 20 m területsávjában épület nem helyezhető el, valamint e területsáv zöldfelületként tartandó fenn.

XI. Fejezet

Záró rendelkezések

52.§ (1) E rendelet a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 43.§ (2) bekezdése szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti Tök Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2005. (VII. 14.) sz. rendelet.

Balogh Kálmán sk.
polgármester

dr. Kovács Dénes sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Tök, 2020. október 1.

Dr. Kovács Dénes sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva
2022. január 28.

Dr. Kovács Dénes
jegyző

¹⁸ Az OTÉK előírástól megengedőbb érték alkalmazásához a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az Ügyiratszám: PE/AF/00208-7/2019 és a Hivatkozási szám:302-14/2019 véleményében hozzájárult.