

**Vinár Község Önkormányzata Képviselő-testületének
6/2025. (V.28.) önkormányzati rendelete
Vinár Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról**

Megalkotva: 2025. május 28.
Kihirdetve: 2025. május 28.


dr. Bán Zsófia
jegyző



Vinár Község Önkormányzata Képviselő-testületének

6/2025. (V.28.) önkormányzati rendelete

Vinár Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról

[1] Jelen rendelet elfogadásának célja olyan helyi építési szabályzat elfogadása, mely a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban, az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítását tartalmazza, a helyi sajátosságoknak megfelelően az épített környezet alakítási lehetőségeit szabályozza.

[2] Vinár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1) pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést

végrehajtani e rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb szintű jogszabályok, valamint a településkép védelméről szóló helyi rendelet előírásai szerint kell eljárni.

2. §

A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv
- b) 2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- c) 3. melléklet: Elhelyezhető és tiltott rendeltetések
- d) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma
- e) 5. melléklet: Állattartó épületek telepítési távolságai
- f) 6. melléklet: Biológiai aktivitás érték.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Állattartás*: Olyan tevékenység, amely kedvtelés, termékelőállítás, sport, vagy állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás céljából történik. Nem minősül állattartásnak a családi szükségletek kielégítése vagy feldolgozás céljából vásárolt vagy beszállított állatok legfeljebb egy hétig történő, átmeneti tartása.
- b) *Főépület*: Az építési övezet és övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület. Önálló főépületnek tekintendők az egymáshoz bármilyen épületszerkezettel kapcsolódó, de önálló tartószerkezettel rendelkező, fő rendeltetési egységet tartalmazó épületek is.
- c) *Háromszintes növényállomány*: Olyan gye-, cserje- és lombkorona-szintű vegetáció, ahol 100 m² -enként legalább 1 db – honos vagy meghonosodott - fa és legalább 20 db cserje található, a többi felület pedig gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.
- d) *Kézműipari tevékenység / rendeltetés*: 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatási létszámmal működő gyártó vagy szolgáltató tevékenység, amelynek működése során a környezet zajterhelése időszakosan sem haladja meg a 60 decibel (dB) értéket, és a tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t.
- e) *Melléképület*: A főépületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, önálló szerkezetű épület, mely huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas.
- f) *Mobilház*: Lakókonténer, konténerház, lakókocsi, lakóautó, jurta és minden egyéb, olyan – jellemzően emberi tartózkodásra szolgáló – mobil jellegű építmény, mely alapvetően könnyen össze- és szétszerelhető illetve szállítható.
- g) *Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció*: Az adott építési övezetben vagy övezetben a Helyi Építési Szabályzat szerint elhelyezhető olyan rendeltetés, vagy szabadban vagy épületben végzett olyan tevékenység, melynek légszennyezési, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra a jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása sem.
- h) *Rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény*: Olyan építmény, mely az adott építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetés működéséhez szükséges, azt kiszolgálja, kiegészíti.

- i) *Parti sáv*: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízellátási hálózatok mentén húzódó – a vonatkozó jogszabály szerint - meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja
- j) *Partvonal*: A meder és a part találkozási vonala.
- k) *Visszamaradó telkek*: Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telkek.

II. Fejezet

TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

(1) Az építési övezetek, övezetek telekalakítással kapcsolatos minimális paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Telekalakítás során a 2. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélességnél, és telekterületnél maximum 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza vagy nem zárja ki, továbbá

- a) kialakult állapot vagy
 - b) domborzati adottság vagy
 - c) közterületek fejlesztése
- indokolja.

(3) Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a szabályozási terv végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telkek paramétereit az építési övezetben, övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg, valamint, ha a telkek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja. Az ilyen telken azonban a szabályossá tételéig új beépítés vagy bővítés nem megengedett, de meglévő épület felújítása, helyreállítása lehetséges.

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület, -szélesség és -mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.

(5) Még beépítetlen saroktelkek telekalakítása során az előkert határvonal-hosszának legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az adott építési övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(6) Lakóterületen új nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha az a telektömbben e rendelet hatálybalépése előtt kialakult zárványtelek feltárását biztosító telekalakítás céljából történik.

(7) Kialakult nyúlványos telek nem megosztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

III. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen lévő építményre vonatkozó előírások

5. §

(1) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a gépjárműves és gyalogos közlekedést.

(2) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészeken - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem megengedett.

4. Közutak zöldfelületeire vonatkozó előírások

6. §

(1) A KÖu és KÖu-K jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott szabad eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

(2) A legalább 12,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során, az útpályával párhuzamosan, legalább egyoldali fasor elhelyezésére helyet kell biztosítani. A legalább 16,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során már kétoldali fasor elhelyezésére kell helyet biztosítani. A fasort legalább 2,0 méter szélességű zóldsávba kell ültetni, de az kerülhet az út menti gyepes árok mélyvonalába is, ha az árok legalább 2,0 méter széles.

5. Magánútra vonatkozó előírások

7. §

(1) Építési telek megközelítésére szolgáló magánút szélessége nem lehet kevesebb 6,0 méternél.

(2) Közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra.

(3) Magánút, mezőgazdasági út számára kialakított telek esetében nem kell figyelembe venni a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telekméretet és legkisebb telekszélességet.

(4) Magánút kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében

- a) az építési övezetre, övezetre előírt minimális közműellátás lehetőségét biztosítani kell,
- b) a 12,0 méter vagy annál szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali, 16,0 méter vagy annál szélesebb keresztmetszet esetén legalább kétoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(5) A mezőgazdasági területek feltárását szolgáló magánutakat (beleértve a saját használatú útként bejegyzett ingatlanokat is) úgy kell kialakítani és olyan állapotban kell fenntartani, hogy a magánút által kiszolgált telkek rendeltetés szerinti használatához szükséges megközelíthetőség biztosítható legyen.

IV. Fejezet
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

6. Közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

8. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával szabad.
- (2) A közműellátás és elektronikus hírközlés kialakításával kapcsolatos követelményeket a településkép védelmi rendeletben és jelen rendeletben rögzítetteket együttesen kell alkalmazni.
- (3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. A közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál egyidejűleg kell gondoskodni:
- a) közút esetén
 - aa) a tervezett közművek megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,
 - b) magánút esetén (közforgalom előtt elzárt és el nem zárt esetben is)
 - ba) a tervezett közműveknek a közutakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelő megépítéséről
 - bb) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - bc) a csapadékvíz elvezetéséről,
 - bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról.
- (5) A (4) bekezdésbe nem tartozó építési tevékenység miatt szükségessé váló meglévő közművek kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény szakszerű betömedékelését, felhagyását meg kell oldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a legalább 12,0 méter szabályozási szélességű, de a 16,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) a legalább 16,0 m vagy azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - b) a 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését – a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében - folyókéval vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

7. Közművesítettség mértéke

9. §

Építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) legalább a részleges közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény esetén biztosított:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemi villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

8. Vízellátás

10. §

Új közüzemi vízhálózat már csak szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

9. Szennyvízelvezetés

11. §

(1) A szennyvízelvezetést – a csapadékvíz-elvezetéstől - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

(2) A felszín alatti vizek védelme érdekében nem megengedett sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, még átmenetileg sem.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(4) A közcsonka hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből, valamint beépítésre nem szánt területen a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelését az alábbi módokon kell megoldani:

- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását),
 - aa) a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell,
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:

- ba)* a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulás, befogadó nyilatkozat rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - bb)* az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
- c)* ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a településrész hiányzó közcsatornázásának a megépítését, illetve – ha már megvalósult a településrész közcsatornázása-, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (5) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánúti kapcsolat biztosított.
- (6) Az ipari szennyvizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (7) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
- a)* védelem nélkül 150 m,
 - b)* búzárral ellátva 20 m,
 - c)* hatásvizsgálat alapján megállapított méret esetén a kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosítást megvalósítani csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján szabad, az abban előírtak betartásával.

10. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-gazdálkodás

12. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területek (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízgazdálkodási használat felülvizsgálatával ágazati (vízjogi) engedély alapján változtatható meg, még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi mederállástól kell kijelölni, és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi mederállás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot – a szennyvíz hálózattól - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) Ha a telek beépítése, a burkoltsága növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a

csapadékvíz csak késleltetve szabad a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni, a hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint.

(6) A záportározót egyéb vízhasznosítási célra használni nem szabad, ilyen célra külön tározót kell létesíteni.

(7) Ahol a mederesés miatt a talaj kimosódásának kockázata fennáll, ott az erózió megakadályozását mérnökbiológiai módszerekkel kell biztosítani.

(8) A nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsibehajtó 4,0 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(9) A telekről a csapadékvíz közhálózatba vezetése (az utcafrontra épített épületek esetén is) csak a terepszint alatt (járda burkolata alatt) építhető ki.

11. Megújuló energiahordozók hasznosítása

13. §

Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor:

- a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
- b) napenergia hasznosító berendezés létesítése és bővítése akkor lehetséges, ha igazolható, hogy a tervezett létesítmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza, honvédelmi érdekeket nem sért,
- c) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magastető esetén max. 20 fokban, lapostető esetén max. 45 fokban emelkedhet ki, amennyiben a b) pont is teljesül,
- d) új szélérőmű vagy szélérőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélérőművek építménymagassága nem növelhető, a szélérőmű parkok nem bővíthetők.

12. Villamosenergia-ellátás

14. §

(1) A villamosenergia-ellátás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

(2) Új villamosenergia ingatlan bekötést a teljes közigazgatási területen csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(3) Beépített és beépítésre szánt területen új közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatot építeni vagy meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

13. Elektronikus hírközlés

15. §

A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

V. Fejezet

A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. A levegő védelmére vonatkozó előírások

16. §

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem fedhet rá lakóterületre, vegyes területre és különleges, beépítésre szánt sportterületre.

15. A természet, a termőföld, a talaj, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások

17. §

(1) A szabályozási terv a településen található

a) országos ökológiai hálózat magterületét, továbbá

b) a tájképvédelmi terület övezetét

más jogszabály által elrendelt szabályozási elemekként ábrázolja, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák.

(3) Terepszint alatti építmények 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.

(4) Építmények üzemelése során keletkező, külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a szennyvízelvezető-hálózatba vagy szennyvízgyűjtőbe közvetlenül nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a szennyvízelvezető-hálózatba vezetés előtt a telken belül előtisztítani, előkezelni kell.

(5) A vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális szerepüket kedvezőtlenül befolyásoló területhasználat nem folytatható.

(6) Természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos új építmények elhelyezése a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében.

VI. Fejezet
ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK - Régészeti lelőhelyekre vonatkozó
előírások

18. §

- (1) A település régészeti lelőhelyei a szabályozási tervlapokon ábrázolt, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.
- (2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tártani. A feltárási jogosultságot az érvényben lévő vonatkozó jogszabály rögzíti.
- (3) Olyan, még beépítetlen ingatlanon, melyre régészeti lelőhely területe ráfed, ott a közművesítés, illetve az ingatlanok értékesítése, beépítésének tervezése során az örökségi érdekek védelme és a beruházások pénzügyi és időbeli tervezhetőségének együttes biztosítása érdekében a lelőhely tényét figyelembe kell venni.
- (4) A jelölt régészeti lelőhely környezetét régészeti érdekű területként kell kezelni, ezért a földmunkák tervezése során régészeti lelőhelyek előkerülésére fokozottan kell figyelni, lehetőség esetén még a beruházás megkezdése előtt a területet terepbejárással – arra jogosult szakemberrel - át kell vizsgáltatni.

VII. Fejezet
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

16. Építési hely meghatározása

19. §

- (1) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat e rendelet előírásai rögzítik.
- (2) A kialakult beépítésű területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint szabad építési tevékenységet, illetve telekalakítást végezni:
- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület átalakítható, felújítható, de bővítés (sem vízszintes, sem függőleges irányban) nem engedélyezhető, kivéve a már meglévő magastető beépítését,
 - b) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési módnak nem megfelelő meglévő épületek a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartásával átalakíthatók, felújíthatók, de azokat bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül szabad,
 - c) ha a telken található építmények beépítési magassága meghaladja az előírásokban rögzített értéket, a meglévő építmények átalakíthatók, felújíthatók, bővíthetők, de a bővítmények egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a legnagyobb beépítési magasságnál előírt számértéket,
 - d) ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell érvényesíteni.

17. Építményekre vonatkozó általános előírások

20. §

- (1) Állattartó épület – az övezeti előírásokon túl – a rendelet 5. mellékletében rögzített távolságok szerint helyezhető el.
- (2) A megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét nem lépheti túl az építmény
- a) a közterületi telekhatártól 6,0 m-en belül a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3,0 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (3) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága, tényleges párkánymagassága legfeljebb 0,5 m-rel térhet el egymástól.
- (4) Közterületre, közterület fölé és alá, nem közterületi építmény része vagy szerkezeti eleme nem nyúlhat.
- (5) A település közigazgatási területén mobilház és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el. Érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező lakóautó, utánfutós lakókocsi és egyéb közlekedési eszköz időszakosan elhelyezhető.
- (6) Mezőgazdasági és erdőterület övezetekben mobilház és egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

VIII. Fejezet

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI - A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

21. §

- (1) A parkolóhely létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.
- (2) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhez tartozó parkolóhely létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

IX. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

22. §

Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

X. Fejezet
LAKÓTERÜLETEK - Falusias lakóterület (jele: Lf)

23. §

(1) A falusias lakóterület építési övezeteiben - a kialakult beépítés figyelembe vételével - a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A falusias lakóterületen elsősorban:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdasági,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató,
- d) kézműipari,
- e) igazgatási, irodai,
- f) vendéglátó,
- g) szállás jellegű,
- h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- i) kulturális, közösségi szórakoztató és
- j) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12,0 méter, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott 6,0 méter,
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak,
- c) a hátsókert legkisebb mélysége az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelet szerint meghatározott, kivéve, ahol azt a Szabályozási Terv másként jelöli.

(6) A főépületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai (előkerti) határvonalára kell elhelyezni, kivéve, ha ezt a kialakult állapot máshogy indokolja, vagy a domborzati adottságok nem teszik lehetővé. Ezen utóbbi esetekben sem lehet a főépületek utcai homlokvonala 10,0 méternél hátrább.

(7) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek oldalhatár felé eső homlokzatát az azon telekhatártól számított 0-3,0 méter távolság között szabad elhelyezni.

(8) A hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével az építési helyen legfeljebb kettő főépület helyezhető el. Telekösszevonással kialakított és már beépített telken a meglévő épületek fennmaradhatnak, de ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és újonnan legfeljebb kettő főépület helyezhető rajta el, a szomszédos kialakult állapothoz illeszkedően.

(9) A hagyományos, kialakult telekszerkezetű tömbökben telekösszevonás csak az előírások kielégítése érdekében történhet. Olyan telekösszevonás, mely a telekszerkezettől idegen telket alakít, nem megengedett.

(10) Bármilyen telekalakítás csak a település egyéb lakótömbjeire jellemző telekszerkezet elérése irányába történhet, telekszerkezettől idegen telekalakítás nem megengedett.

(11) A lakóépülettől különálló, a főépületet kiegészítő épületet (melléképületet) a főépülettel azonos oldalhatárra szabad csak építeni.

(12) Az építési övezetben az építési telek

- a) legnagyobb beépítettsége 900 m² telekméretig 30%, ennél nagyobb telekméret esetén pedig a 900 m² feletti telekrész 10%-ával növelhető,
- b) de a legnagyobb összes beépíthető területe 500 m²,
- c) legkisebb zöldfelületi aránya 60%.

(13) Állattartó építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetténél kisebb is lehet.

(14) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetténél nagyobb is lehet.

XI. Fejezet **VEGYES TERÜLETEK**

18. Településközponti vegyes terület (jele: Vt)

24. §

(1) A településközponti vegyes területek építési övezetében - a kialakult beépítés figyelembe vételével - a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Vt jelű településközponti vegyes területeken elsősorban:

- a) igazgatási, irodai,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) szálláshely,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport, valamint
- h) lakás

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A településközponti vegyes terület építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 méter, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott megengedhető akár 0,0 méter is;
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak.

(6) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetttnél nagyobb is lehet.

19. Intézményi vegyes terület (jele: Vi)

25. §

(1) Az intézményi vegyes területek építési övezetében a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Vi jelű intézményi vegyes területeken elsősorban:

- a) nevelési, oktatási, hitéleti,
- b) igazgatási, irodai,
- c) egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi,

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) Az elsődleges rendeltetéssel összefüggésben lakás illetve szálláshely rendeltetés is elhelyezhető, telkenként legfeljebb 1-1 db rendeltetési egységgel.

(4) Az intézményi vegyes területek építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(5) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 m, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(6) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott megengedhető akár 0,0 m is;
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 m, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak.

(7) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetttnél nagyobb is lehet.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

26. §

Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

XII. Fejezet

KÖZÚTI ÉS VASÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (jele: KÖu, KÖu-K, KÖe)

27. §

- (1) Az övezetekben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A KÖu és KÖu-K jelű övezetek az országos és helyi közút, kerékpárút, gépjármű várakozóhely, járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi, közúti közlekedési, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A KÖe jelű övezet a kötőtpályás közlekedési terület, melyen a vasúti közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épületek elhelyezésére szolgál.
- (4) Az övezetekben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (5) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, az útsatlakozások beláthatóságát ne akadályozzák.
- (6) A közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek – legalább tömbönként - azonos korú és fajú/fajtájú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki a 6. § szerint.

XIII. Fejezet ZÖLDTERÜLETEK (jele: Z)

20. Közpark (jele: Zkp)

28. §

- (1) A közpark övezet a település zöldfelületi rendszerének egy olyan – közterületi - főeleme, mely a település egészét szolgálja ki és ebből fakadóan a zöldterületi rendeltetések közül a (4) bekezdésben felsoroltakat együttesen is tartalmazhatja.
- (2) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (3) Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény illetve vendéglátó, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (4) Az övezet alapvetően játszó-, pihenő-, sport- és díszkerti funkciókra szolgál, melyek külön-külön, de együttesen is elhelyezhetők.
- (5) Az övezet zöldfelületének legalább 2/3-án háromszintes növényállományt kell létesíteni és folyamatosan fenntartani.
- (6) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.
- (7) A közparkot közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

21. Közkert (jele: Zkk)

29. §

- (1) A közkert övezet a település zöldfelületi rendszerének egy olyan – közterületi - részeleme, mely a településnek csak egy részét szolgálja ki és ebből fakadóan a zöldterületi rendeltetések közül is csak a (3) bekezdésben felsoroltakat tartalmazhatja.
- (2) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (3) A Zkk jelű övezetben elhelyezhető:
- a) díszkert, pihenőkert, játszókert, történelmi emlékkert,
 - b) köztéri műalkotás, emlékmű,
 - c) gyalogos létesítmények műtárgyai,
 - d) közműépítmény.
- (4) Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.
- (5) Az övezet zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintes növényállományt kell létesíteni és folyamatosan fenntartani.
- (6) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.
- (7) A közkertet közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

XIV. Fejezet **ERDŐTERÜLETEK**

22. Védelmi erdőterület (jele: Ev)

30. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi rendeltetésű építményeket szabad elhelyezni.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb bruttó 50 m² lehet.
- (5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.

23. Egyéb erdőterület (jele: Ee)

31. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő-, vad- és vízgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi, pihenést, testedzést szolgáló építményeket szabad elhelyezni.

- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb bruttó 100 m² lehet.
- (5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.

XV. Fejezet
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

24. Általános mezőgazdasági terület (jele: Má)

32. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben alapvetően
- a) növénytermesztési, állattartási, állattenyésztési és halgazdálkodási, valamint az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,
 - b) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések, valamint
 - c) hitéleti rendeltetés
- helyezhető el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb bruttó 500 m² lehet.
- (5) Állattartó építményt felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (6) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.
- (7) Az övezetben birtokközpont kialakítható az alábbi feltételekkel:
- a) a birtokközpont telke eléri a 10.000 m²-t,
 - b) a birtokközpont telkének legnagyobb beépíthetősége 30% és
 - c) a birtokközpont telkének legnagyobb beépítési magassága 7,5 m lehet,
 - d) a telken belül, a telekhatárok mentén legalább 10 m szélességű, háromszintes növényállományú zöldsávot kell létesíteni és fenntartani. E zöldsávot gépjárműparkoló és személy- illetve gépjárműbejárat burkolata megszakíthatja.

25. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (jele: Mt)

33. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetbe azon területek soroltak, melyek alapvetően
- a) természetközeli gazdálkodással műveltek vagy művelhetőek, vagy gyep művelési ágúak,
 - b) szántóként nem használtak, ezért lassan beerdősödő rétekként, legelőkként, kaszálókként, vízenyős gyepekként hasznosítottak.

- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb bruttó 250 m² lehet.
- (5) Állattartó építményt felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (6) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

XVI. Fejezet
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (jele: Vg)

34. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet területét – a vízbeszerzési területek kivételével – elkeríteni nem szabad.

XVII. Fejezet
KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (jele: Kb)

26. Különleges, beépítésre nem szánt, rekreációs terület (jele: Kb-Rek)

35. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben elsősorban
- a) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - b) a szabadidő eltöltést és pihenést szolgáló,
 - c) sportolási célú,
 - d) nevelési, oktatási, valamint
 - e) az ezeket kiszolgáló szálláshely-szolgáltatás, kereskedelem és vendéglátás
- rendeltetés létesíthető.

- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

27. Különleges, beépítésre nem szánt, temető terület (jele: Kb-T)

36. §

- (1) Az övezetben a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az övezetben egyházi és világi kegyeleti építmények, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények, szolgálati lakóépület, és a temetkezési funkciót kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetttnél nagyobb is lehet.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

37. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

38. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

39. §

Hatályát veszti Vinár Község Önkormányzata Képviselő-testületének Vinár község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 8/2010. (VIII.23.) önkormányzati rendelete.


Sipos Gabriella
polgármester




dr. Bán Zsófia
jegyző



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- Szabályozási vonal
- Építési övezet / Övezet határ
- Méretvonal
- Kötelező megszüntető jel

Építési övezet / Övezet

- Vt - Településközponti vegyes területVt
- Vi -Vegyes intézményi terület
- Lf - Falusias lakóterület

Építési övezet / Övezet

- KÖu - Közúti közlekedési terület (főhálózat)
- KÖu-K - Közúti közlekedési terület (kiszolgáló)
- KÖe - Egyéb közlekedési terület (vasúti)
- Zkp - Közpark
- Zkk - Közkert
- Ee - Egyéb erdőterület
- Ev - Védelmi cél erdőterület
- Vg - Vízgazdálkodási célú terület
- Má - Általános mezőgazdasági terület
- Mt - Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Kb-T - Különleges beépítésre nem szánt - Temető terület
- Kb-Rek - Különleges, beépítésre nem szánt - Rekreációs célú terület

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemléki környezet
- Műemlék
- HV Helyi védett egyedi érték

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Ökológiai hálózat - magterülete
- Tájképvédelmi terület

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

- Meglévő villamosenergia transzformátor állomás
- Meglévő szennyvíz és csapadékvíz átemelő
- Meglévő nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar)
- Meglévő védőterület,védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Közigazgatási határ
- Belterülethatár
- Tervezett belterülethatár
- Épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

.... /2024. (....) önkormányzati rendelet
1. számú melléklete

VINÁR KÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERVE

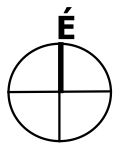
TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Schild-Rácz Dorottya TT 13-1680
Nádai Brigitta TT/1 01-5049
Rácz Bálint Jakab TT 13-1686

TÁJTERVEZÉS: Nádai Brigitta TK/1 01-5049

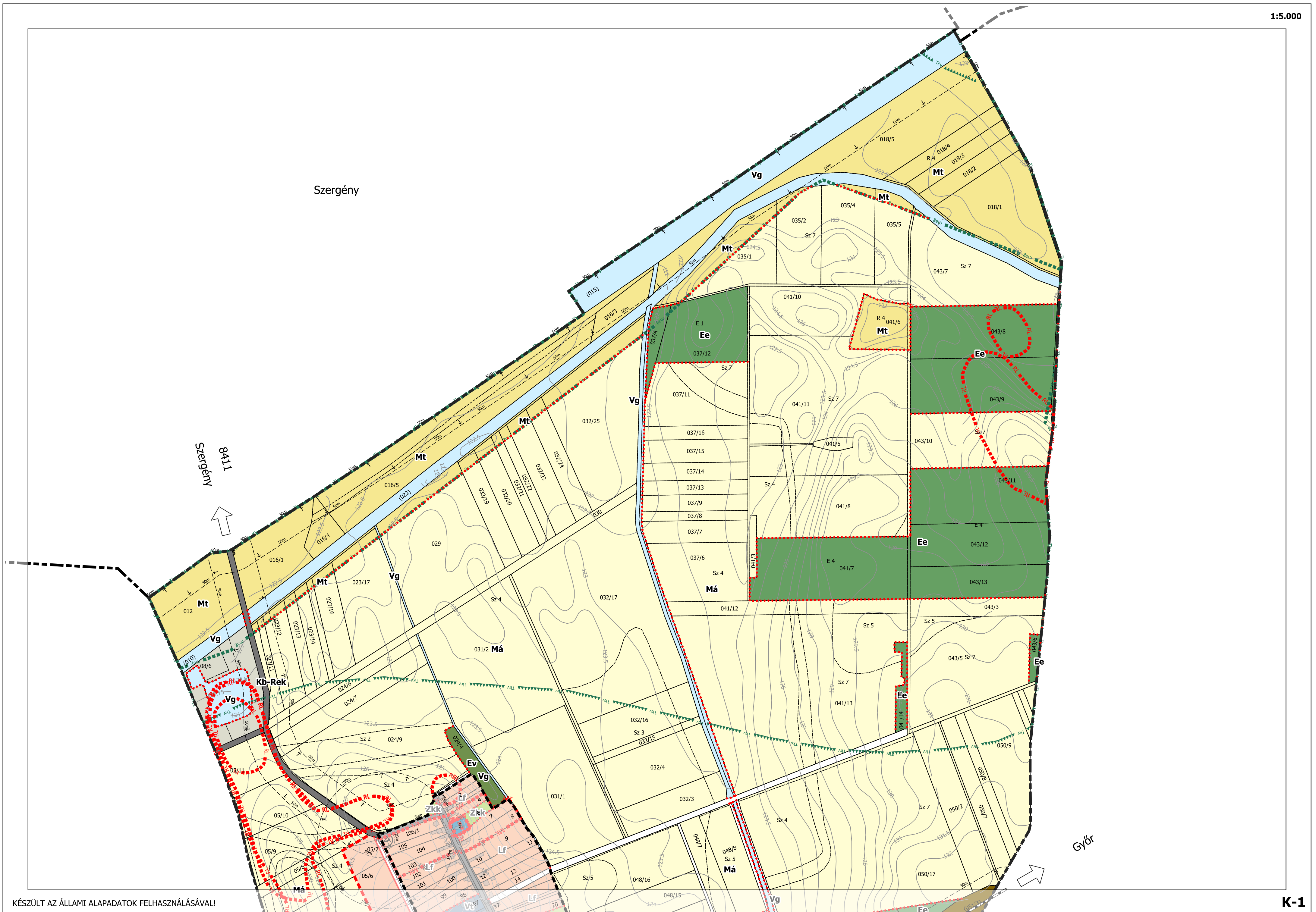
KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS:Rhorer Ádám Tkó 01-3157

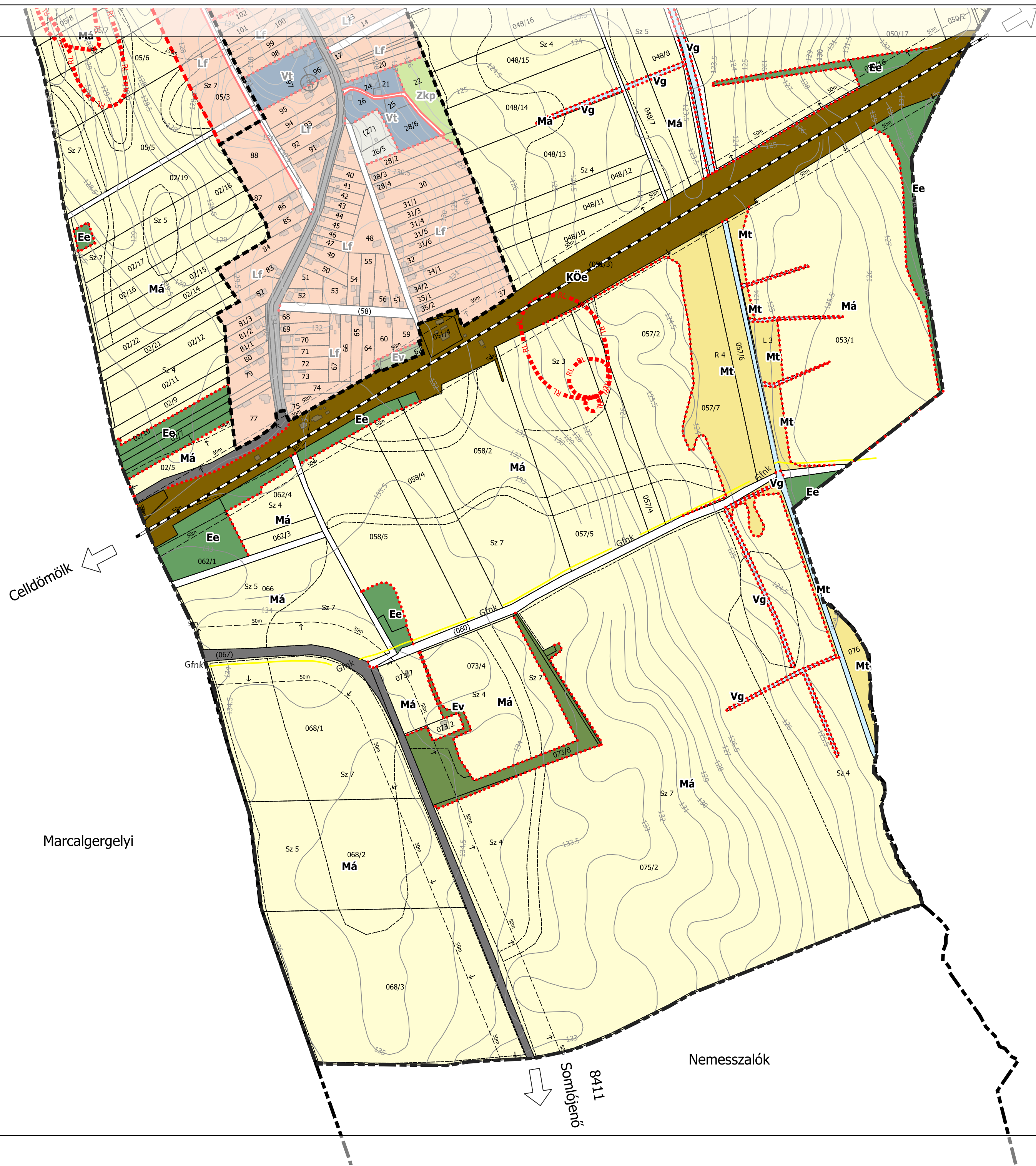
KÖZMŰTERVEZÉS:Hanczár Zsoltné TV, TE, TH 01-2418
Bíró Attila VZ-TEL 01-2456



DÁTUM:

2025.
FEB.





Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonalaán)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága (Épületmagasság)	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Közműellátás mértéke és módja
2.			m ²	m	%	m	m	%	
3.	Falusias lakóterületek								
4.	Lf	oldalhatáron álló	1000	18	30*	3,5	4,5	40	részleges
5.	Vegyes területek - Településközponti vegyes területek								
6.	Vt	oldalhatáron álló	1.000	25	35	3,5	6,0	30	részleges
7.	Vegyes területek - Intézményi vegyes területek								
8.	Vi	szabadon álló	1.000	20	25	3,5	6,0	50	részleges
9.	Mezőgazdasági területek								
10.	Má	szabadon álló	10.000	50	3*	-	6,0*	90	közművesítés-len**
11.	Mt	szabadon álló	15.000	75	2*	-	6,0	90	közművesítés-len**
12.	Erdőterületek								

13.	Ev	szabadon álló	10.00 0	50	0,2*	-	-	90	közművesítet- len**
14.	Ee	szabadon álló	20.00 0	50	0,5*	-	-	90	közművesítet- len**
15.	Vízgazdálkodási területek								
16.	Vg	szabadon álló	-	-	0	-	-	-	közművesítet- len**
17.	Közlekedési területek								
18.	KÖu, KÖu-K, KÖe	szabadon álló	-	-	3	-	4,5	-	közművesítet- len**
19.	Zöldterületek								
20.	Zkp	szabadon álló	-	-	3	-	3,5	90	részleges
21.	Zkk	szabadon álló	-	-	0	-	-	80	közművesítet- len**
22.	Különleges, beépítésre nem szánt területek								
23.	Kb-Rek	szabadon álló	10.00 0	40	3	-	6,0	60	részleges
24.	Kb-T	szabadon álló	2.000	30	5	-	6,0	50	részleges

1. * A rendeletben meghatározott feltételek szerint.

2. ** Emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén legalább a hiányos közművesítettség biztosítandó.

Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.		<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Túlgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
		Lf	Vt	Vi	Má	Mt	Ev	Ee	Vg	KÖ u, KÖ u-K, KÖ e	Zk p	Zkk	Kb- Rek	Kb- T
1.	1. Rendeltetések, önálló rendeltetési egységek													
2.	1.1. lakás	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	1.2. iroda	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.		<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
7.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	1.4. szolgálati lakás	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
9.	1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
10.	1.6. egészségügyi	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
11.	1.7. szociális	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
12.	1.8. hitéleti	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X
13.	1.9. igazgatási	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
14.	1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
15.	1.11. nevelési	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
16.	1.12. oktatási	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
17.	1.13. kulturális	X	X	X	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T
18.	1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T
19.	1.15. kereskedelmi	F	F	F	F	F	T	T	T	T	F	T	T	F
20.	1.16. szolgáltatói	F	F	F	T	T	T	T	T	T	F	T	T	F
21.	1.17. vendéglátó	T	X	X	F	F	T	T	T	T	F	T	T	T
22.	1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.		<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tájkundalkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
23.	1.19. diákszállás	X	X	F	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
24.	1.20. munkásszállás	X	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
25.	1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
26.	1.22. sport	X	X	X	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T
27.	1.23. nem zavaró hatású gazdasági	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
28.	1.24. nem zavaró hatású ipari	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
29.	1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
30.	1.26. zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
31.	1.27. raktár, tárolás	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T
32.	1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
33.	1.29. állattartási és állattenyésztési	F	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	F	T
34.	1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T
35.	1.31. üzemanyag-töltő	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
36.	1.32. településgazdálkodás	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.		<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	i, településüzemeltetési													
37.	1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T
38.	2. Melléképitmények													
39.	2.1. közmű-becsatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
40.	2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
41.	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
42.	2.5. kerti építmény	X	X	X	X	F	F	F	X	X	X	F	X	X
43.	2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T
44.	2.7. állatól, állatkifutó	X	T	T	X	T	T	T	X	T	T	T	X	T
45.	2.8. trágyatároló	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
46.	2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T
47.	2.10. siló	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1.		<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tájkavalkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
48.	2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
49.	2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
50.	3. Egyéb építmények													
51.	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	T	X	X	T	T	T	T	F	T	T	T	T
52.	3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
53.	3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T

1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

1.1. - elhelyezhető (X),

1.2. - feltétellel elhelyezhető (F)

1.3. - tiltott (T) - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M).

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához
szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma**

1. Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

sorszám*	A rendeltetés	B		C	
		belterületen		külső területen	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
2.a	300 m ² bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² , e fölött minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	20	40	15	30
2.b	300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	10		10	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10		5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, a tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	40			
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenytér, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	5	50		
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után	10	30	5	15
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	15			
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	200		200	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	1500		1500	

	A	B		C	
sorszám*	rendeltetés	belterületen		külföldön	
		(a)	(b)	(a)	(b)
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m ² –e után	500		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló idősok otthona, esetében minden (a) férőhelye után	10		10	

2. * A hiányzó sorszámú rendeltetés a településen nem található és nem tervezett.

Állattartó építmények telepítési távolságai

	A	B	C	D	E
	távolság (m)				
1.	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	lakó- vagy ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fúrt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti helytől
2.	Nagy- és közepes testű állatok tartására szolgáló építmény 25 állatig	10	15	10	50
3.	Nagy- és közepes testű állatok tartására szolgáló építmény 25 állat felett	20	50	10	80
4.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állatig	10	10	5	50
5.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állat felett	15	10	15	50
6.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	10	50

Biológiai aktivitás érték

Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenl eg
kijelölés - sel érintett ingatlan (ok)	méret e	kijelölés előtti általáno s használa - ta	kijelölés s utáni általán os használa - lata	kijelölés s utáni BIA érték egyenle ge	ingatla n-ja(i)	mérete	átsorolá s előtti általáno s használa ta	átsoro - utáni általá nos használa - lata	átsorol ás utáni BIA érték egyenle ge	
(hrsz)	(ha)	(általáno s használa t rövidítés e)	(általán os használa t rövidítés e)	(BIA számítot t értéke)	(hrsz)	(ha)	(általáno s használa t rövidítés e)	(általá nos használa t rövidítés ése)	(BIA számítot t értéke)	(BIA számít ott értékén ek egyenl ege)
6/2025. (V.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
1.										
2.										
3.										
4.										
5.										
6.										
7.										
8.										
9.										
10.										
11.										
A település BIA érték egyenlege										0,00