

JÁSD

Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (.....) rendelete



JÁSD KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

véleményezési - partnerségi egyeztetési dokumentáció

2021. május

TARTALOMJEGYZÉK

Jásd Község Helyi Építési Szabályzatának tervezete

Melléklet

1. melléklet: Belterületi Szabályozási terv (SZT-b)
2. melléklet: Belterületi Szabályozási terv (SZT-k)

Függelék

1. függelék: Régészeti lelőhelyek
2. függelék: Műemlék, műemléki környezet
3. függelék: Természet és tájvédelem
4. függelék: Védelmi- korlátozások jegyzéke

JÁSD KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Jásd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (.....) önkormányzati rendelete

Jásd Község Helyi Építési Szabályzatáról

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 29. §-a alapján meghatározott partnerek és az ugyanezen Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek – VMKH Kormány megbízotti Kabinet Állami főépítész, VMKH Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakasz mérnökség, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Főosztály, VMKH Népegészségügyi Főosztály, VMKH Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, VMKH Veszprém Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, VMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, VMKH Veszprém Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányafelügyelet, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály -, és az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A HÉSZ előírásait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ a mellékletét képező SZT-b jelű belterületi és SZT-k jelű külterületi szabályozási tervlapokkal (a továbbiakban együtt: szabályozási terv) együtt érvényes.
- (3) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a szabályozási terv alapján határozza meg.

2. Fogalom-meghatározások

2. §

- (1) **Tájba illő épület:** A történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a Településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek megfelelő épület.
- (2) **Terepszint alatti beépítés:** a terepszint alatti építmény bruttó alapterületének és a telek területének aránya.
- (3) **Többszintes növényállomány:** Tájhonos, nagy vagy közepes lombtömegű fával, cserjével, és talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.
- (4) **Mezőgazdaságilag művelt telek:** Az a telek, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.

3. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

3. §

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. Az épített környezet értékeinek védelme

4. §

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.
- (3) A szabályozási terven jelölt régi vízimalmok telkén bármilyen építési munka megkezdése előtt a malmok eredeti részeit fel kell mérni, és dokumentálni kell. Minden olyan beavatkozás kerülendő, ami az eredeti malmok építészeti értékének teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását eredményezi. Esetleges bontásuk csak életveszélyes állapot esetén megengedett, az új épületet az eredeti építmény(rész) helyén kell megépíteni, az eredeti építmény(rész)re jellemző homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, nyílás kiosztások, homlokzati tagozatok kialakításával. Az eredeti építmény(rész)en végzendő bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, nyílás kiosztások, homlokzati tagozatok megőrzendők.

5. Régészeti lelőhelyek

5. §

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv és az 1. függelék tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. Táj- és természetvédelem

6. §

- (1) A település közigazgatási területén található érzékeny természeti területeket, az „ex lege” védett forrásokat, barlangot, földvárat, védett földtani alapszelvényt, az ökológiai hálózat magterület-, pufferterület övezetei által érintett területeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat a 3. függelék tartalmazza.
- (2) Természetvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:
 - a) területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
 - b) a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását,
 - c) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, épület és építmény a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
 - d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet, energetikai célú növénytelepítés nem történhet
 - e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető
- (3) Természetvédelmi érintettségű területeken a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása:
 - a) természeti állapothoz közelítés,
 - b) kutatás, megfigyelés,
 - c) természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
 - d) vízgazdálkodás,
 - e) természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
 - f) öko-turizmus,
 - g) agro-öko gazdálkodás,
 - h) erdőgazdálkodáscéljából történhet.
- (4) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által

elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

- (5) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:
- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat), a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet
 - b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani
 - c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
 - d) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését.
 - e) napkollektor, napelem, és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
- (6) Táj- és településkép-védelmi okokból
- a) a szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséget még beépítetlen ingatlanok esetén a leendő épület használatbavételéig, míg kialakult beépítés esetén az ingatlanra kiadott új építmény, illetve bővítés használatbavételi engedélyéig kell teljesíteni.
 - b) útsorfásítást kell végezni a belterületi és külterületi utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.
- (7) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.
- (8) Kötelező zöldsáv létesítendő a szabályozási tervlapon „beültetési kötelezettséggel érintett terület” jelöléssel ellátott területeken a (7) bekezdésben meghatározottak szerint. Az érintett területeken többszintes növényállományt kell kialakítani.

IV. Fejezet **Környezetvédelmi előírások**

7. Környezetvédelem

7. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
 - b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

- c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - d) kizárja a környezetkárosítást,
 - e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük
- (3) Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő rendeltetésű épülettől 15 m-nél, kishaszonállat tartás esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- (4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül.

8. A termőföld védelme

8. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

9. A levegő védelme

9. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (2) A légszennyezést okozó, helyhez kötött működő meglévő és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.

10. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

10. §

- (1) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.
- (3) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (5) Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
- (6) Új hulladéklerakó telep a település közigazgatási területén nem jelölhető ki. A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §

- (1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.
- (2) A település közigazgatási területén található országos vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: vízminőség-védelmi területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
- (3) Vízminőség-védelmi területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:
 - a) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
 - b) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,
 - c) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és átrakó állomást kivéve – nem létesíthető
 - d) szennyvízelvezetést és kezelést e rendelet 15.§-ban leírtak szerint kell biztosítani.
- (4) Vízminőség-védelmi terület övezete területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.

- (5) Vízgyaldkoldási terület egyeb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (6) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (7) A vízfolyások jókarbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:
 - a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet
- (8) A vízfolyások természetvédelmi érintettségű szakaszai mentén a telkeken a partvonalától számított 25 méteres sávban új építmény elhelyezése tilos. A település területén futó vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságainak lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (9) Az (6)-(7) bekezdés szerinti védőtávolságokon belül eső meglévő építményeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.

12. Zaj elleni védelem

12. §

- (1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
- (2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

V. Fejezet Közművek előírásai

13. Közművesítés általános előírásai

13. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget szükséges biztosítani, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- (2) A közműhálózatokat és kapcsolódó közműlétesítményeket közterületen, szabályozási terven jelölt magánúton, vagy a közműszolgáltatást igénybe vevő telkén belül kell elhelyezni.
- (3) Új út építésénél, meglévő út rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (5) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (6) Használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos.
- (7) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.

14. Vízellátás

14. §

- (1) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.
- (2) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, elhelyezése és kezelése.

15. Szennyvízelhelyezés

15. §

- (1) A közcsatorna kiépítéséig ideiglenesen duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A közcsatorna-hálózat kiépítése után a csatornahálózatra rá kell kötni, és az alkalmazott szennyvíz közműpótlót fel kell számolni.
- (2) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi szennyvízhálózat, új létesítmény esetén az arra való rácsatlakozás kötelező.
- (3) Új szennyvízelvezető-rendszer csak elválasztott rendszerben építhető.
- (4) Állattartásból eredő szennyvíz, trágyalé a szennyvízhálózatba nem vezethető, hanem gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni.

- (5) A település területén a szennyvíz szikkasztása tilos, kivételt képez ez alól az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetésre kerülő tisztított szennyvíz.
- (6) Ipari technológiai szennyvizeket, vagy nem kommunális jellegű szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül kell elvégezni.
- (7) Szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.

16. Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés

16. §

- (8) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átérész méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (9) Új beépítés esetén a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességének, befogadóképességének megfelelőségét egészen a végbefogadóig ellenőrizni, igazolni kell.
- (10) Befogadó hiányában a keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani és hasznosítani.
- (11) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
- (12) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
- (13) A burkolt felületekről összegyűjtött szénhidrogénekkal szennyeződhető csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj – iszapfogókon való előkezelést követően, a tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek előkezelés nélkül vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe.
- (14) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat és olaj – iszapfogó kell elhelyezni.

VI. Fejezet

Részletes övezeti előírások

17. Területfelhasználási egységek

17. §

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Lakóterület, falusias lakóterület, jele:

Lf₁

Lf₂

Lf₃

Lf₄

b) Vegyes terület, településközpont, jele:	Vt₁
	Vt₂
c) Különleges terület, mezőgazdasági üzemi terület, jele:	K₁
	K₂
(3) A beépítésre nem szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:	
a) Közlekedési terület, közúti közlekedési terület, jele:	KÖu
b) Zöldterület, közkert, jele:	Zkk
c) Erdőterület	
ca) Gazdasági erdő, jele:	Eg
cb) Védelmi erdő, jele:	Ev
cb) Közjóléti erdő, jele:	Ek
d) Mezőgazdasági terület	
da) Általános mezőgazdasági terület	
daa) szántó, jele:	Má-sz
dab) gyeplő, jele:	Má-gy
db) Kertes mezőgazdasági terület, jele:	Mk
a) Vízgazdálkodási terület	
ea) Vízgazdálkodási terület, jele:	V
eb) Vízbázis, jele:	Vb
b) Különleges beépítésre nem szánt terület	
fa) Temető, jele:	Kb-t
fb) Bánya, jele:	Kb-b
fc) Nagyterületű sportolási célú terület, jele:	Kb-sp
fc) Malom, jele:	Kb-m
fd) Egyházi terület, jele:	Kb-e
fe) Kemping, jele:	Kb-k

18. A beépítésre szánt területek általános előírásai

18. §

- (1) A beépítésre szánt területek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az építési övezetek telkeire vonatkozó szintterületi mutató a telken elhelyezhető valamennyi építmény szintterületének és a telkek területének viszonyszáma.
- (3) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el.

- (4) A telekalakítás szabályai:
- a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5 %-kal kisebb.
 - d) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) A telkek beépítési módja
- a) oldalhatáron álló (O) vagy
 - b) szabadon álló (SZ).
- (6) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.

19. Lakóterületek általános előírásai

19. §

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásainak megfelelően más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) parkolóház.
- (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 16 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 14 m. Az épületet az oldalhatártól legalább 1m távolságra kell elhelyezni.
- (5) Az építési hely mélysége legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
- (6) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető.
- (7) Lakóépület legnagyobb bruttó alapterülete 350 m².
- (8) A kerítés magassága legfeljebb 1,6 m, legalább 40%-os áttörtséggel.
- (9) Az előkert 2,0 m, kivéve, ha az egyes építési övezetek előírásai másképp rendelkeznek.

20. Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

20. §

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül:
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,

- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) közösségi, kulturális, szórakoztató és
- g) sport
építmény.

(2) Az előkert mérete lakóépület esetén: 2,0 méter, de a lakóépületet a telek homlokvonalától legfeljebb 5,0 méter távolságra szabad elhelyezni.

(3) A közművesítettség mértéke: teljes.

21. Falusias lakóterület övezete (Lf₁)

21. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lf₁” jelű építési övezetben:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron áló (O) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 500 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 30 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 50 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,6 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5 m |

22. Falusias lakóterület övezete (Lf₂)

22. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lf₂” jelű építési övezetben:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló (O) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 750 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 30 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 50 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,6 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5 m |

23. Falusias lakóterület övezete (Lf₃)

23. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lf₃” jelű építési övezetben:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló (O) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 900 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 30 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 50 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,6 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5 m |

24. Falusias lakóterület övezete (Lf₄)

24. §

- (1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Lf₄” jelű építési övezetben:
- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló (O) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 1200 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 30 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 50 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,6 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5 m |

25. Vegyes terület - településközpont övezeteinek (Vt) általános előírásai

25. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
- hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
 - közösségi célt szolgáló épületek,
 - kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
 - irodaépületek.
- (3) A településközpont vegyes területen telkenként legfeljebb három épület építhető.
- (4) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (5) Az előkert mérete: 2,0 méter.

26. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₁)

26. §

- (1) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₁” jelű építési övezetben:
- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadon álló (Sz) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 1500 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 50 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 40 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,5 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 6 m |

27. Vegyes terület - településközpont övezete (Vt₂)

27. §

- (2) Telekalakítási és beépítési előírások az „Vt₂” jelű építési övezetben:
- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadon álló (Sz) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 400 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 40 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 40 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,5 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 5,0 m. |

28. Különleges területek

28. §

A különleges területbe azok az építési övezetek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények rendeltetése miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.

29. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület övezeteinek (K) általános előírásai

29. §

(1) Az építési övezetben mezőgazdasági célú és az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A közművesítettség mértéke: teljes.

30. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület övezete (K₁)

30. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „K₁” jelű építési övezetben:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadon álló (Sz) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 2.000 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 40 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 30 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,8 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 6,5 m |

31. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület övezete (K₂)

31. §

(1) Telekalakítási és beépítési előírások az „K₂” jelű építési övezetben:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| a) Beépítési mód: | szabadon álló (Sz) |
| b) A kialakítható telek legkisebb területe: | 50.000 m ² |
| c) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 15 % |
| d) Legkisebb zöldfelület mértéke: | 20 % |
| e) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató: | 0,5 m ² / m ² |
| f) Legnagyobb épületmagasság: | 6,5 m |

VIII. Fejezet Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

32. Zöldterület – közkert övezete (Zkk)

32. §

- (1) A Zöldterület – közkert, **Zkk** jelű övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Az övezetben épület nem építhető.
- (3) Az övezetben az alábbi építmények építhetők
 - a) pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) játszótér építményei,
 - c) sétaútás köztéri bútorzat,
 - d) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény.
- (4) Az övezet telkeinek legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, melynek legalább 1/3-át többszintes növényállománynak kell takarnia. Az övezetben minden egyes telk 50 m²-e után legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő lombhullató fát kell telepíteni.
- (5) Az övezetben közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak, berendezések – gyalogos és kerékpárút, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
- (6) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.

33. Erdőterület övezete (E)

33. §

- (1) A szabályozási terven erdőként jelölt, erdő művelési ágú, vagy a szabályozási terv szerint erdő telepítésre javasolt telkek területe.
- (2) A közigazgatási területen található erdőterületek az erdészeti hatóság által kijelölt elsődleges rendeltetés alapján az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) gazdasági erdőterület (Eg),
 - b) védelmi erdőterület (Ev),
 - c) közjóléti erdőterület (Ek).
- (3) Erdőtelepítés és erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, illetve a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (4) Kerítés csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási és természetvédelmi céllal létesíthető.
- (5) Erdőterületen – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése úgy lehetséges, hogy az nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével. Az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.

34. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)

34. §

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jelű övezetek, amelyekben a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (1) Az övezetben szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint erdőgazdasági épületek helyezhetők el.
- (3) A kialakítható telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
- (4) Az építményeket a telekhatároktól legalább 20 m-re kell elhelyezni.
- (5) A telkek beépítettsége legfeljebb: 0,5%,
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság: gazdasági épület és építmény esetében 5,5 m.
- (7) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (8) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett építmények összes alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.
- (9) Az övezetben épület elhelyezésének feltétele a villamos energia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (10) A 10.000 m²-nél kisebb területű telken meglévő építményen állagmegóvás, átalakítás, felújítás és korszerűsítés végezhető. Az építmény nem bővíthető.

35. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

35. §

- (1) A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „Ev” jelű övezetek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (2) Az övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természet szerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén a telek legfeljebb 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
- (3) Az övezetben épület nem építhető, mesterséges felület nem alakítható ki, bánya nem nyitható.
- (4) Az övezetben csak erdei kilátó, magasles, továbbá a természetvédelemmel, ismeretterjesztéssel, oktatási- és kutatási céllal összefüggő építmények és berendezési tárgyak, továbbá távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna helyezhetők el. Az építmények, létesítmények elhelyezéséhez az illetékes

természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

- (5) Az övezetben a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.
- (6) A szabályozási tervlapon „**Ev-p**” jellel jelölt pincés véderdő övezet a közterület felőli telekhatártól mért 6 m-es sávban helyezkedik el. Az övezetben a meglévő építmények fenntarthatók, azokon kizárólag állagmegóvási munkák végezhetők, nem bővíthetők. Új épület, építmény, terasz, kilátó nem létesíthető, kivéve védőkorlát. Az övezetben erdőművelést folytatni, eróziót megváltoztató, rezgéssel járó munkát végezni nem lehet. Fát kívánja az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyével lehet.

36. Erdőterület – közjóléti erdők övezete (Ek)

36. §

- (1) Közjóléti erdőterület a szabályozási terven „**Ek**” jelű övezetek, amelyek egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterületek.
- (2) Az övezetben természetvédelmi céllal összeegyeztetve elhelyezhetők a pihenést, az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló, valamint oktatási, ismeretterjesztési, illetve az ezekhez kapcsolódó épületek és építmények.
- (3) Az övezet telkein az építés feltétele:
 - a) a beépítés mértéke legfeljebb 2%, de legfeljebb bruttó 500m² telkenként,
 - b) az épületmagasság megengedett mértéke legfeljebb 6,0 m,
 - c) a közművesítettség mértéke legalább hiányos.
- (4) Az **Ek2** jelű övezetben turisztikai céllal felvonó elhelyezhető magassági korlátozás nélkül. Az építmények, létesítmények elhelyezéséhez az illetékes természetvédelmi és az erdészeti hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

37. Mezőgazdasági terület övezete (M)

37. §

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület övezete (Má),
 - b) kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk).
- (1) A mezőgazdasági területeken új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet.
- (2) Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.
- (3) Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

- (4) Mezőgazdasági területeken csak terepfelszínt, természetes vízháztartást, valamint ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (5) Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, vagy intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő, áttört hatású anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- (6) Mezőgazdasági területen építményt építeni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon
- csak a legalább 80 %-ban művelt telken,
 - az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel lehet.
 - építésre alkalmas méretű telken a telekhatártól számított 10 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (7) Általános mezőgazdasági területen (**Má**) birtokközpont alakítható ki, amennyiben:
- A teljes mezőgazdasági birtoktest legalább 20 ha összterületű.
 - A birtokközpontként kialakítható telek legkisebb területe: 1 ha
 - A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (8) A birtokközpontként szolgáló telken épület az alábbi feltételek együttes teljesítésével:
- a beépítés mértéke legfeljebb a birtokközpontként szolgáló telek 10%-a, valamint
 - a teljes mezőgazdasági birtoktest összterületének legfeljebb 1%-a, továbbá
 - legfeljebb 2.000 m² lehet.
 - egy épület legnagyobb bruttó alapterülete 500 m² lehet.
 - az épületek legnagyobb épületmagassága 6,5 méter, mely korlátozás a technológiai jellegű építményekre nem vonatkozik. Technológiai jellegű építmények: természárító, terménytároló, terménytisztító, siló tartály, magszállító rendszer, porleválasztó, tranzittartály, rédler, elevátor.
- (9) A részletes övezeti előírásokban megfogalmazott feltételeket nem teljesítő, már meglévő beépítések e rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

38. Általános mezőgazdasági terület – szántó övezete (Má-sz)

38. §

- (1) Az általános mezőgazdasági szántóterületek a Szabályozási terven „**Má-sz**” jelű övezetek, amelyek elsősorban a szántóföldi gazdálkodásra szolgáló területek, ahol a növénytermesztéssel összefüggő, termékfeldolgozásra, tárolásra szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben 1 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben kizárólag a szántóföldi műveléshez, valamint e tevékenységhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás építményei építhetők az alábbi feltételekkel:
 - a) a beépíthető legkisebb telekméret 50.000 m² (5 ha).
 - b) A beépítés mértéke legfeljebb 1,5%.
 - c) legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m.
 - d) A meglévő és tervezett építmények összes alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) Az övezetben lakóépület nem építhető.
- (5) Az övezetben birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti és a telkek közútról, vagy önálló hrsz.-on nyilvántartott magánútról megközelíthetők.

39. Általános mezőgazdasági terület – gyep övezete (Má-gy)

39. §

- (1) Az általános mezőgazdasági gyep területek a Szabályozási terven „**Má-gy**” jelű övezetek, amelyek a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelésre, az állattartásra, állattenyésztésre, és az ezekkel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Má-gy1** jelű övezetben épületek, építmények - a karámok, kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével - nem építhetők.
- (3) Az **Má-gy2** jelű övezetben a legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a legeltetéses, almostrágyás állattartáshoz kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, szolgáltatás épületei. Lakó rendeltetés kizárólag a gazdasági épülettel egy épületben létesíthető. A lakó rendeltetés bruttó alapterülete legfeljebb az épület bruttó alapterületének 20%-a lehet.
- (4) Az **Má-gy2** jelű övezetben a legkisebb beépíthető telekméret:
 - a) szántó művelési ág esetén 100.000 m² (10 ha),
 - b) gyep, rét, legelő művelési ág esetén 20.000 m² (2 ha),

c) gyümölcsös művelési ág esetén 10.000 m² (1 ha)

(5) A **Má-gy2** jelű övezetben a beépítés mértéke:

- a) szántó művelési ág esetén 0,2%, illetve a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg.
- b) gyeperő, rét, legelő művelési ág esetén 1%, illetve a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 2000 m²-t nem haladhatja meg.
- c) gyümölcsös művelési ág esetén 2%, illetve a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.

(6) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telkek területének legalább 50%-án meghatározó.

40. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)

40. §

(1) A kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „**Mk**” jelű övezetek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelésre, kisparcellás intenzív kertgazdálkodásra szolgálnak.

(2) Az **Mk1** jelű övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos.

(3) Az **Mk2** jelű övezetben kertgazdálkodással, és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos gazdasági épületek és építmények építhetők az alábbi feltételek szerint:

- a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kertműveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet lehet.
- b) A kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret 1500 m²,
- c) A beépítés mértéke legfeljebb: 3%,
- d) a beépítés módja: oldalhatáron álló,
- e) a legkisebb zöldfelület aránya: 85%,
- f) legnagyobb megengedett épületmagasság 3,5 m.

(4) Az **Mk2** övezeten beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett építmények összes bruttó földszinti alapterülete a 150 m²-t nem haladhatja meg.

(5) Az **Mk2** jelű övezetben terepszint alatti beépítettség a 3%-ot nem haladhatja meg.

(6) Az **Mk2** jelű övezetben a részleges közművesítettség a beépítés feltétele.

(7) Az **Mk1** és **Mk2** jelű övezetekben:

- a) Az ingatlanokon nem építhető ürgödrös kerti WC, árnyékszék.
- b) Az övezetben a kerítés legfeljebb 1,60 m magassággal építhető.

41. Vízgazdálkodási terület övezete (V)

41. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven „V” jelű övezet, amelybe az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke tartozik, valamint a „Vb” jelű övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási területen kizárólag vízgazdálkodással, és természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) A V jelű övezetbe tartozó vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (4) A V jelű övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek környezetében a Környezetvédelmi előírások című fejezet Felszíni és felszín alatti vizek védelme alcímben előírtakra figyelemmel kell lenni.

42. Különleges beépítésre nem szánt területek övezete (Kb)

42. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület a Szabályozási terven „Kb” jelű övezet.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználás és elhelyezhető építmények szempontjából
 - a) különleges beépítésre nem szánt terület – temető (Kb-t)
 - b) különleges beépítésre nem szánt terület – bánya (Kb-b)
 - c) különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület (Kb-sp)
 - d) különleges beépítésre nem szánt terület – malom (Kb-m)
 - e) különleges beépítésre nem szánt terület – egyházi terület (Kb-e)
 - f) különleges beépítésre nem szánt terület – kemping (Kb-k)övezetbe tartoznak.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt területen a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezete (Kb-t)

43. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven „Kb-t” jelű övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a telekhatároktól számított 5 m-en belül épület nem építhető,

- b) a beépítettség mértéke legfeljebb: 5%,
 - c) minimális zöldfelületi arány: 70 %,
 - d) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m.
- (3) Harangtorony, harangláb építése esetén ezek épületmagassága az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese lehet.
- (4) Az övezetbe tartozó telkeken az építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (5) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, többszintes növényállományt kell biztosítani.
 - b) A temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
 - c) A temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti tervek alapján történhet.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya övezete (Kb-b)

44. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterülete a Szabályozási terven „**Kb-b**” jelű övezet, ahol geológiai bemutató-oktató épület helyezhető el.
- (1) Az övezet telkein az építés feltételei:
- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 5%,
 - d) a burkolt felületek területének legnagyobb aránya: 45%,
 - e) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m.
- (2) Az övezet területén az épületek és építmények elhelyezése, kialakítása a biztonsági előírások betartásával történhet.
- (3) A védőtávolság megállapításában, valamint az azon belül elhelyezhető épületek, építmények engedélyezésében, a végezhető tevékenységek során az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyében megfogalmazott szabályok alapján lehet eljárni.
- (4) A felhagyott bányaterületet hulladékkal és törmelékkel feltölteni tilos.

45. Különleges beépítésre nem szánt terület –nagykiterjedésű sportolási célú terület övezete (Kb-sp)

45. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven „**Kb-sp**” jelű övezet, ahol kizárólag az e rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó építmények építhetők.
- (2) Az övezet telkein:
- a) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,

- b) minimális zöldfelületi arány: 60%,
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m.
- (3) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület –malom övezete (Kb-m)

46. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt terület – malom területe a Szabályozási terven „**Kb-m**” jelű övezet, az egykori vízimalmok területei.
- (2) Az övezetben:
- a) a malomépület és hozzá tartozó építmények tömegének újjáépítése megengedett, a korabeli eredeti dokumentumok alapján
 - b) elhelyezhető vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, valamint ezek szociális és karbantartó épületei.
- (3) Az övezet telkein az építés feltételei:
- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 70%,
 - e) a közművesítettség mértéke: teljes.

47. Különleges beépítésre nem szánt terület –egyházi terület övezete (Kb-e)

47. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –egyházi terület a Szabályozási terven „**Kb-e**” jelű övezet, a Szentkút területe.
- (2) A **Kb-e**jelű övezet telkein az építés feltételei:
- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: kialakult,
 - b) az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, nem vonhatók össze,
 - c) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - d) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - e) minimális zöldfelületi arány: 80%,
- (3) A kegyhelyhez parkoló, kiszolgáló területként alakítandó ki a 075/3 hrsz.-ú terület.
- (4) A területre készülő tervezés során figyelemmel kell lenni a búcsújáró hely sajátosságaira, a védett kápolna épületére, a helyi természetvédelem szempontjaira.

48. Különleges beépítésre nem szánt terület – kemping övezete (Kb-k)

48. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –kemping terület övezete az ökológiai hálózat által érintett, Szabályozási terven „**Kb-k**” jelű övezet, ahol a nagy zöldterületi arányú, turisztikai célokat kiszolgáló épületek és építmények (kemping, szállásépület, a működtetéshez szükséges központi épület, kiszolgáló épület stb.) helyezhetők el.

- (2) A **Kb-k** jelű övezet telkein az építés feltételei:
- a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: kialakult,
 - az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, nem vonhatók össze,
 - az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - a beépítettség mértéke legfeljebb: 8%,
 - minimális zöldfelületi arány: 85%,
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m,
- (3) A be nem épített területen (az utakat kivéve) intenzív, háromszintes zöldfelületet kell létesíteni, melynek során a növény-, és állatvédelmi előírásokat is be kell tartani.
- (4) Az övezetben a település a Szabályozási Terven jelölt „telek természetközeli-ként megtartandó része”-ként jelölt területen biztosítani kell a természetes élőhelyek megőrzését.

49. Közúti közlekedési területek övezete (KöU)

49. §

- A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- A közlekedési területen elhelyezhetők az OTÉK 26. §-ban szereplő funkciók.
- A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- A közutak és közforgalom előtt el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet.
- Útsatlakozásokban a szabadtér akadályozó létesítményeket elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- A közutak osztályba sorolása a következő:
 - Országos mellékút: 82111 j. Jásd bekötő út külterületen (meglévő) K.V. C
 - Országos mellékút: 82111 j. Jásd bekötő út belterületen (meglévő) B. V. c. C (Kossuth Lajos utca)
 - Országos mellékút: 8213 j. Várpalota-Szapár összekötő út külterületen (meglévő) K.V. B
 - Gyűjtőút: (Kossuth Lajos utca) B.V.c.D
 - Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
 - Kiszolgáló utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.D
 - Tervezett kiszolgáló utak: B.VI.d.C, B.VI.d.D
 - Gyalogút: B.VIII.C
- A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - 82111 j. Jásd bekötő út: meglévő szélesség
 - 8213 j. Várpalota-Szapár összekötő út: meglévő szélesség
 - Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 6,0-12,0 m;
 - A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában

megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.

- e) Új gyalogút szabályozási szélessége: legalább 3,0 m
- (8) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki:
- a) 82111 jelű országos mellékút mentén.
- b) 8213 jelű országos mellékút mentén.
- (9) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.
- (10) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.
- (11) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
- (12) A védőtávolság külterületen:
- a) országos mellékút esetén a tengelytől mért 50 m.
- b) külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (13) A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
- (14) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (15) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

IX. Fejezet **Záró rendelkezések**

50. Alkalmazási rendelkezések

50. §

Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

51. Záró rendelkezések

51. §

- (1) Ez a rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
- (2) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Jásd Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 8/2008.(VI.06.) sz. önkormányzati rendelete.
- (3) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

.....
Gyóry Tünde
polgármester

.....
Borteleki Istvánné
jegyző

MELLÉKLETEK:**Jásd Község Helyi Építési Szabályzatához**

1. melléklet: SZT sz. Szabályozási terv

FÜGGELÉKEK:**Jásd Község Helyi Építési Szabályzatához**

1. függelék: Régészeti lelőhelyek
2. függelék: Műemlék, műemléki környezet
3. függelék: Természet és tájvédelem
4. függelék: Védelmi- korlátozások jegyzéke

1. függelék:

Régészeti lelőhelyek:

azonosító	lelőhely-szám	név	HRSZ
8111	1	Kossuth utca	144, 137, 134, 599/3, 599/4, 549, 551, 554, 599/2, 600, 601, 132, 135, 136, 142
8112	2	Pajta-dűlő	521, 522, 524, 526, 530, 531, 532, 533, 540, 541, 542, 543, 544, 552, 553, 536, 539, 548
8113	3	Szilvár-malom	016/1, 015/3, 014, 013, 09/9
8114	4	Récsenyi-hegy	046/12, 046/13, 046/14, 045, 046/9, 046/6, 046/5, 046/11
8115	5	Kanász-völgy	052/1
8116	6	Koszovár	052/1
8117	7	Új-Bársonyberek	095, 096/4
8118	8	Új-Bársonyberek II.	097/2, 097/3, 097/4, 096/4, 097/1, 093, 087/1, 092
8119	9	Tatár-hegy	099/1, 097/4, 098
8120	10	Új-Kenderföldek	094, 095, 096/4, 093, 087/3, 087/4
8121	11	Tési-Malomdűlő	085/3
8122	12	Tési-Malomdűlő II.	085/2, 085/3, 083/6, 083/7, 084, 083/5
8123	13	Tési-Malomdűlő III.	083/6, 083/7, 083/5
8124	14	Rubányi-dűlő	077/9, 078, 077/8, 083/5, 077/10, 083/4, 083/3
8125	15	Márkusvára (Mária Terézia sánc)	077/4, 077/8, 077/5, 077/6

2. *függelék:*

Műemlék, műemléki környezet

törzsszám	azonosító	név	védelem	helyrajzi szám
5636	24096	Szentkúti kápolna ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	075/1, 075/2, 065, 077/2, 076, 075/3, 064/1, 077/8, 077/6, 077/5
5635	24098	R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	516, 397, 147, 599/4, 599/3, 554, 551, 548, 539, 531, 530, 522, 144, 137
5635	9910	R. k. templom	Műemlék	601
5636	9908	Szentkúti kápolna	Műemlék	064/2
5637	9909	Szentkúti kőkereszt	Általános műemléki védelem	531

3. függelék:

Természet és tájvédelem

Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet alapján Jásd teljes közigazgatási területe ÉTT által érintett.

Ex lege védett országos jelentőségű természeti emlékek és értékek helyrajzi számai:

Földvár:

Hiv. szám	Név	EOV X	EOV Y	Hrsz
2005201	Márkus vára	571975	215168	077/4

Források:

Kat. sz.	Név	EOV X	EOV Y	EOV Z	Hrsz
F-4400-1009	Bársony-berki forrás	570924	217094	258	011
F-4400-1219	Siska-kút	572837	215645	231	063/4
F-4400-1220	Szent-kút	572254	215255	234	064/2
F-4400-1240	Jásd ÉNy-i forrás	571789	216793	267	03/3
F-4400-1124	Kőbánya-forrás	574220	215519	264	053/4
F-4400-1126	Tatár-hegyi forrás	570795	216347	269	03/10
F-4400-3134	Malmi-patak forrása	572270	217797	241	024/1

Földtani alapszelvény:

ID	Név	EOV X	EOV Y	jelentőség	Hrsz
L-07	Jásd, Nagykőbánya-É	574335	215360	országos	053/5
L-07	Jásd, Nagykőbánya-É	574293	215337	országos	053/5

Barlángok:

Kat. sz.	Név	hossz (m)	vertikális kiterjedés (m)	mélység (m)	magasság (m)	hrs.
4422-29	Kis-kőbánya árvízi-forrásszáj	12	11	11	0	053/9

Védelmi-korlátozások jegyzéke:

Közlekedés

- 82111 j. Jásd bekötő út tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolsága külterületen
- 8213 j. Várpalota-Szápár összekötő út tengelytől mért 50-50 méteres védőtávolsága külterületen