

**Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../... (...) önkormányzati rendelete**  
**Kondorfa község helyi építési szabályzatáról**

Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Bevezető rendelkezések**

**1. Alapvető rendelkezések**

**1. §**

Javasolt szabályozási elemek:

- a) Javasolt telekhatár, amely a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
- b) Megszüntető jel, amely a szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.

**2. Értelmező rendelkezések**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. *pavilon*: olyan legfeljebb 16 m<sup>2</sup> alapterületű közterületi építmény, amely jellemzően nem huzamos tartózkodás tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában.
2. *siló*: Takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
3. *telek be nem építhető része*: a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen építmény nem helyezhető el. A területet gondozott zöldfelületként – kaszálóként – kell továbbra is kell fenntartani, erdő és fásított terület nem létesíthető.

**II. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**3. A közterületek alakításra vonatkozó előírások**

**4. §**

(1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

- a) autóbusz-váróhelyiség vagy tető, legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon.
- b) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, elektronikus hírközlési építmények),
- c) hulladékgyűjtő sziget,
- d) játszótér, színpad vagy árnyékot adó lugas létesítése.

(2) A pavilon legnagyobb épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(3) Közterületen építményt úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

**4. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

**5. §**

A tájképvédelmi területen bányanyitás nem engedélyezhető.

## **5. Környezetvédelmi előírások**

### **6. §**

- (1) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- (2) A földmozgatással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni és a vízerózió elleni védelmet. Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.

## **6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

### **7. §**

- (1) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási terven jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt – építmény védőtávolságra vonatkozó előírások figyelembe vételével helyezhető el.
- (2) Telken belüli védőfásítás (beültetési kötelezettség) területén - ha a jelölt telekrész jelenleg beépített - a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel.
- (3) A telken belüli védőfásítás
  - a) védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány,
  - b) keretező fásítás esetén legalább 1 fasor, 1 cserjesor,
  - c) mezsgyefásítás esetén 1 fasortelepítését jelenti, ha a szabályozási terv másként nem jelöli.
- (4) A telken belüli kötelező fásítás területein a növényállomány védelmi funkcióját környezettűrő, honos fajok alkalmazásával kell biztosítani.

## **7. Közművekre vonatkozó előírások**

### **8. §**

- (1) Beépítésre szánt területen részleges közművesítettség biztosítandó.
- (2) Beépítésre nem szánt területen hiányos közművesítettség biztosítandó a villamos energia, az ivóvíz, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldó-medencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban.
- (3) Kommunális szennyvíz belterületen a kiépítendő közüzemi csatornába, egyéb területen közüzemi csatornába, azok kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, ahol a rendszeres szakszerű üritésről gondoskodni kell. Külterületen a közüzemi csatorna hiányában, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (4) Közüzemi csatorna hiányában kommunális szennyvíz elhelyezése és ártalmatlanítása a környezetvédelem helyi szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.

### **9. §**

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) elsősorban a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.
- (2) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A szabályozási terven jelölt fásított, és fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.

(5) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(6) Az önkormányzati kezelésben lévő árkok partélétől 1-1 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására legalább 1 m-es sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén lehet. A parti sávban tilos olyan növényzet ültetése, és olyan tevékenység végzése, amely a szakfeladatok ellátását akadályozza.

(7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszert úgy kell kialakítani, hogy a többlet felszíni vizet megfelelő biztonsággal (előntés mentesen) továbbvezesse a befogadógóig.

(8) A csapadékvíz-vezető-hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezését biztosítani kell.

(9) Kondorfa község területén megvalósítandó út- és közműépítés – külön megállapodás hiányában - a közművel ellátandó terület tulajdonosának feladata és a költségeit a terület tulajdonosa viseli.

## **8. Az építés általános szabályai**

### **10. §**

(1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével létesíthető.

(2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is létesíthető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az előírt térmérték 75 %-át, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(3) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 3 m szélességű területet kell biztosítani a várható tényleges forgalom és az infrastruktúra elhelyezésének figyelembe vételével, méretezés alapján meghatározva.

(4) *A magánút legkisebb szélessége:*

- a) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 4 méter,*
- b) legfeljebb 5-8 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 350 méter hosszú magánút esetén 6 méter,*
- c) minden más esetben 10 méter.*

(5) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok javasolt jellegűek.

(6) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(7) A település területén az előkert helyét a szabályozási terv jelöli, annak hiányában a kialakult állapot, vagy legalább 5 m.

(8) Előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, 60 cm-t meghaladó előlépcső, zárhulladékgyűjtő helyezhető el, épületrész a telek beépített területének számításánál meghatározott módon nyúlhat be. Előkertben kerti lugas, továbbá lábön álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel létesíthető.

(9) Falusias lakóterületen az oldalkert mérete nem lehet kisebb új beépítés esetén 4,5 m-nél, kialakult oldalhatáron álló beépítésnél épületmagasságnál vagy min. 3,0 m-nél, szabadon álló beépítésnél 3,0 m-nél.

(10) A 14,0 m-nél keskenyebb, már beépített telkek oldalkert mérete a kialakult állapotnak tekintendő.

(11) A falusias lakóterületen a kialakult környezethez igazodó teleksávban (kerített udvar) keresztszárny zártosú módon elhelyezhető.

(12) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb épületmagasság értékeit nem lépheti át az építmény

a) a közterület felé néző,

b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló épületmagassága.

(13) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága legfeljebb 1 méterrel térhet el egymástól.

(14) Kondorfa község területén mobilház, konténer építményként nem helyezhető el. Lakókocsit, lakóautót a telken tartósan vagy véglegesen elhelyezni nem lehet.

(15) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

a) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.

b) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.

c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.

## **11. §**

(1) A közlekedési célú közterületeken (út, tér, gyalogút, kerékpárút) az országos rendelkezések előírásának betartása mellett pavilonok elhelyezhetők.

(2) Gépkocsi-tároló rendeltetés módosítása akkor megengedett, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.

(3) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.

## **12.§**

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet, valamint a Katasztrófavédelmi végrehajtásáról szóló rendelet alapján Kondorfa község a II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

## **III. Fejezet**

### **Részletes rendelkezések**

#### **9. Egyes övezeti előírások**

## **13. §**

A szabályozási terv a község közigazgatási területén az alábbi építési övezeteket és övezeteket jelöli:

a) a beépítésre szánt területen

aa) falusias lakó: (Lf)

ab) településközpont: (Vt)

ac) kereskedelmi, szolgáltató: (Gksz)

- ad) különleges temető: (T)
- ae) különleges szennyvíz: (Szv)
- b) a beépítésre nem szánt területen
- ba) közlekedési és közmű:(Kö)
- bb) zöldterület:(ZKk; ZKp)
- bc) gazdasági erdő:(Eg)
- bd) védelmi:(Ev)
- be) általános mezőgazdasági:(Má)
- bf) vízgazdálkodási: (V).

## 10. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

### 14. §

- (1) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb 2 lakásegység helyezhető el.
- (2) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75 %-át. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon kialakult, vagy új telekalakítás esetén 12 m.
- (4) A rendelet a megengedett beépítési magasságot építési övezetenként megadott épületmagassággal szabályozza.

### 15. §

- (1) A szilárd trágya tárolására zárt, fedett, szivárgásmentes trágyatárolót, illetve a trágyalé gyűjtésére zárt, fedett, szivárgásmentes trágyalégyűjtőt kell létesíteni. A trágya tárolása átmeneti tárolóban vagy gyűjtőben történhet.
- (2) A keletkezett trágya kezeléséről, ártalmatlanításáról és elszállításáról gondoskodni kell. A trágya rendszeres elszállítását szükség szerint, de legalább az évenkénti gyakorisággal el kell végezni.
- (3) Az állattartónak biztosítani kell, hogy az állattartás során keletkezett szennyvíz (trágyalé) a szomszédos ingatlanra vagy közterületre ne folyhasson át.
- (4) Az állattartó köteles gondoskodni arról, hogy az állattartással érintett ingatlan részen pangó víz ne keletkezzen.

### 16. §

- (1) A **T** jelű különleges temető területen az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb 4,0 méternél,
  - c) hátsókertr mértéke nem lehet kisebb 6,0 méternél.
- (2) Az **Szv** jelű különleges szennyvíztisztító területen elhelyezhető közműellátást szolgáló, szociális épület, nem zavaró hatású gazdasági építmény.

## 11. Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

### 17. §

(1) A közlekedési és közműterület terület-felhasználási kategóriájú területen: a **KÖu-1** jelű állami kezelésben lévő utak és **KÖu-2** jelű egyéb kezelésben lévő övezeti jelű közúti közlekedési és közműterületek építményei helyezhetők el.

(2) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.

(3) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe benyúló meglévő épületrészek, épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

(4) A **Köz** jelű közműterületen a vízbeszerzés és vízellátás, vízelvezetés, közműellátás épületei helyezhetőek el.

### 18. §

(1) Az **Eg** jelű és az **Ev** jelű erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(2) Az **Ev** jelű védelmi erdő övezetben kilátó építmény elhelyezhető, maximum 15 méteres magassági határon belül.

(3) Az **Eg** jelű gazdasági erdőterület övezetben az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, épületmagasság a magaslesek és egyéb toronyszerű műtárgyak kivételével a 7,0 m-t nem haladhatja meg.

### 19. §

(1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetben technológiai jellegű építmény legfeljebb 12,5 m magassággal helyezhető el.

(2) Általános mezőgazdasági övezetben **Má**:

a) Beépíthető telek területe szántó, gyep művelési ág esetén:

aa) lakóépület: min. 5 ha telekterület esetén

ab) gazdasági épület: min. 5 ha telekterület esetén.

b) Beépíthető telek területe szőlő, kert, gyümölcs művelési ág esetén:

ba) lakóépület esetén: min. 3 ha telekterület esetén

bb) gazdasági épület: min. 3000 m<sup>2</sup> telekterület esetén.

c) Beépítettség max 5 %.

d) Megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 7,5 m).

e) Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.

(3) Kondorfa község területén birtoktest és birtokközpont létesíthető.

### 20. §

(1) A 3. melléklet beépítésre nem szánt területek övezeti táblázata szerinti **ZKp** jelű közpark zöldterület övezetében legfeljebb 3 %-os beépítettség mellett és legalább 70 % zöldfelületi arány esetén helyezhető el terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek.

(2) A 3. melléklet beépítésre nem szánt területek övezeti táblázata szerinti **ZKk** jelű közpark zöldterület övezetében legfeljebb 3 %-os beépítettség mellett és legalább 60 % zöldfelületi arány esetén helyezhető el terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek.

## **21.§**

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület: V jelű vízgazdálkodási övezet a folyóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A V jelű övezeti jelű területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

## **12. Egyes településrészek kiegészítő előírásai**

### **22. §**

Az övezeti, építési övezeti előírástól eltérően kialakult beépítési móddal rendelkező, átalakításra nem szánt karakterű 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 lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem az épület(ek) szintterülete, épületmagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az épületmagasság és a beépíttség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
- b) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.

## **IV. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

### **23. §**

A rendelet

- a) 1. melléklete a belterületi szabályozási tervet (M=1:4000)
- b) 2. melléklete a külterületi szabályozási tervet (M=1:8000)
- c) 3. melléklete az építési övezetek, övezetek előírási paramétereit tartalmazza.

### **24. §**

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

### **25. §**

Hatályát veszti a Kondorfa község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 3/2000. (VII. 11.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

Belterületi szabályozási terv (M=1-4000).pdf










Külterületi szabályozási terv (M=1-8000).pdf

JELMAGYARÁZAT:  
 BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEN SZABÁLYOZOTT TERÜLET



**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

-  SZABÁLYOZÁSI VONAL (tervezett községi telekhatár)
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  MEGSZÜNTETŐ JEL
-  BELTERÜLET HATÁRA MEGLÉVŐ TERVEZETT
-  TELEPÍTENDŐ FASOR



**ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE**  
 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

-  KÖZÜTI KÖZLEKÉDÉSI TERÜLET
-  VÉDELMI ERDŐTERÜLET
-  TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
-  ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
-  VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET





**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMÉK**

-  MŰEMLEK MŰEMLEKI KÖRNYEZETE
-  ISMERT ÉS NYILVANTARTÁSBA VETT RÉGÉSZETILEG LEŐHELY ÉS SZÁMA


**TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELIM**

-  NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA, EGYBEN RAMSARI TERÜLET IS
-  RAMSARI TERÜLET, HA NEM NATURA 2000 TERÜLET IS



**ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELIM, TÉRSÉGI ÖVEZETEK**

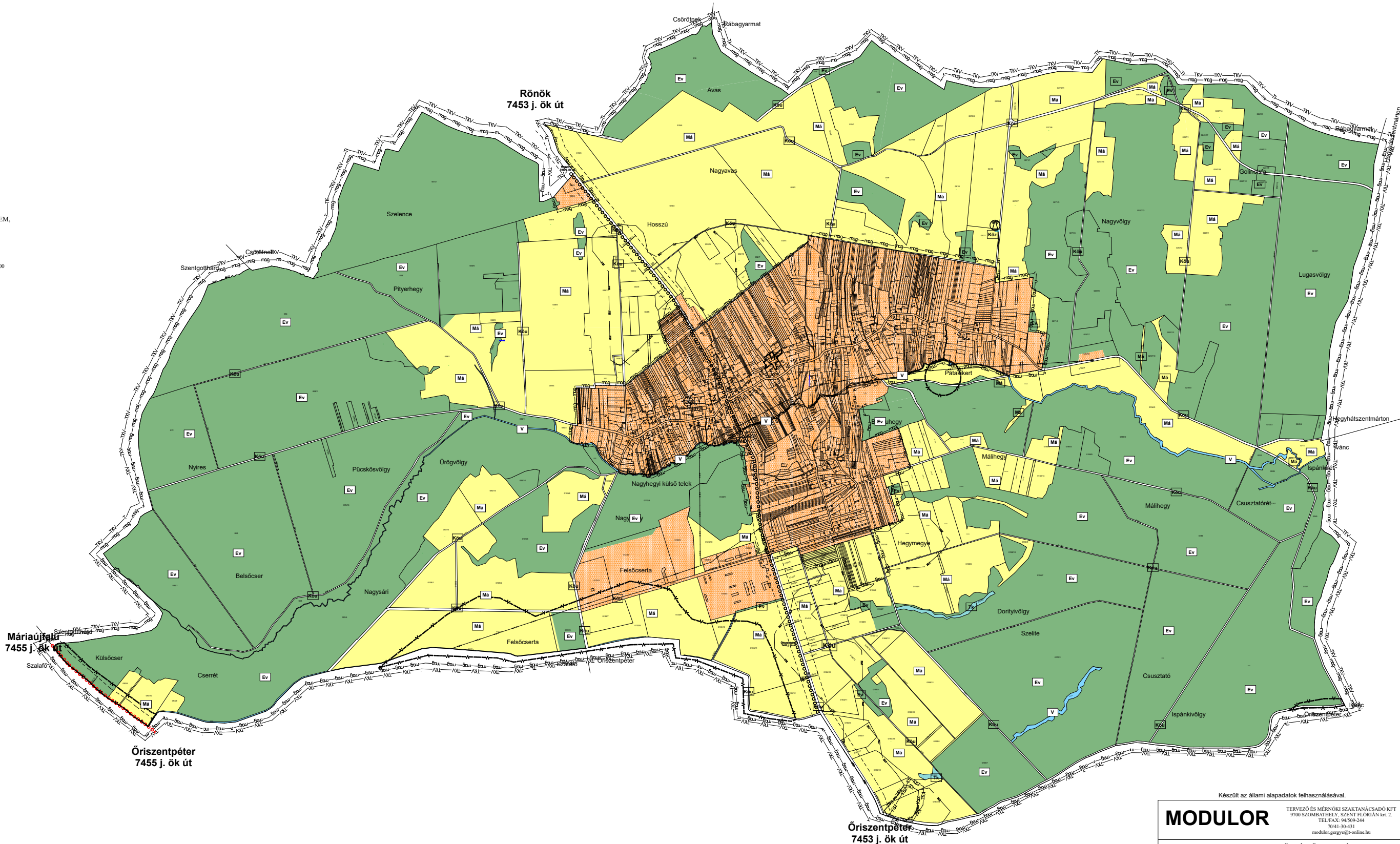
-  TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
-  ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
-  MAGTERÜLET ÖVEZETE, EGYBEN NATURA 2000 TERÜLET
-  JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZANTÓTERÜLET ÖVEZETE

**EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK**

-  VÉDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA

**JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

-  JAVASOLT TELEKHA-TÁR
-  KERÉKPÁRÚT NYOMVONALA



2. melléklet a /2024.( ) önkormányzati rendelethez  
 Az itt nem szabályozott elemeket a Belterületi szabályozási tervlap tartalmazza.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

<b>MODULOR</b>			TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT 9700 SZOMBATHELY, Szent Flórián ut. 2. TEL: FAX: 94-509-244 7041-30-431 modulor.gyogyei@online.hu
MEGRIZÓ:	<b>KONDORFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b>		
RAJZ MEGNEV:	<b>KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV /TERVEZET/</b>		
FELELŐS TERVEZŐ:	TT11 18-0204/2026	MÉRÉ TARÁNY:	<b>M 1:20 000</b>
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	GERGYE PÉTER	MSZ:	<b>009/2018</b>
		DÁTUM:	<b>2024. ÁPR.</b>

### Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei

#### 1. Beépítésre szánt területek

##### 1.1. 1. sz. táblázat

	A	B
<b>1</b>	<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	oldalhatáron álló
<b>3</b>	Kialakítható, beépíthető telek területe	750 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%
<b>10</b>	Oldalkert	14 m széles telekig kialakult vagy 3,0 m, e felett kialakult vagy új 4,5 m
<b>11</b>	Lf-1 jelű építési övezetben meglévő, zárt sorúan kialakult gazdasági épület (pajta) felújítható, átalakítható, bővíthető.	

##### 1.2. 2. sz. táblázat

	A	B
<b>1</b>	<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	oldalhatáron álló
<b>3</b>	Kialakítható, beépíthető telek területe	1000 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%
<b>10</b>	Oldalkert	kialakult, új 4,5 m

##### 1.3. 3. sz. táblázat

	A	B
<b>1</b>	<b>Lf-3. jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	oldalhatáron álló
<b>3</b>	Kialakítható, beépíthető telek területe	500 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható új telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m

<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%
<b>10</b>	Oldalkert	kialakult, új 4,5 m

1.4. 4. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Lf-4. jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	oldalhatáron álló
<b>3</b>	Kialakítható, beépíthető telek területe	1500 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%
<b>10</b>	Oldalkert	3 m

1.5. 5. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Lf-5. jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható, beépíthető telek területe	2000 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható új telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%
<b>10</b>	Oldalkert	3 m

1.6. 6. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Vt jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható telek területe	min. 800 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	9,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	25%

1.7. 7. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Üü jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható telek területe	min. 1500 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	20%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.8. 8. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Gkszl jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható telek területe	min. 6000 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	30%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	25%

1.9. 9. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Gksz2 jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható telek területe	min. 3000 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	20%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20%
<b>7</b>	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,5 m
<b>8</b>	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
<b>9</b>	Megengedett legkisebb zöldfelület	35%

1.10. 10. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Szv jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
<b>5</b>	Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
<b>6</b>	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40%

7	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
8	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,0 m
9	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%

1.11. 11. sz. táblázat

	A	B
1	T. jelű temető terület	
2	Beépítési mód	szabadon álló
3	Kialakítható telek területe	1000 m <sup>2</sup>
4	Kialakítható telek szélessége	20 m
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	10%
6	Megengedett legkisebb épületmagasság	3,0 m
7	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m, kivéve harangláb, harangtorony
8	Megengedett legkisebb zöldfelület	50%
9	Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb is engedélyezhető, maximum 10,0 méter.	
10	A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	

## 2. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jellemzője	Beépítési szabályai						Előkert kialakításának szabálya
2	övezet jele	beépítési mód	maximális beépítettség (%)	maximális épület-magasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	legkisebb zöldfelület (%)	előkert, oldalkert mérete
3	Közlekedési terület							
4	Köu1; Köu2	SZ	10	4,5 vagy 6,0 m HÉSZ előírása szerint	-	-	-	-
5	K-kö	SZ	10	4,5 vagy 6,0 m HÉSZ előírása szerint	-	-	-	-
6	Z-Kp jelű Közpark zöldterület							
7	Z-Kp	OTÉK szerint	3	4,5 m				
8	Z-Kk jelű Közkert zöldterület							
9	Z-Kk	OTÉK szerint	3	4,5 m				
10	Ev jelű Védelmi erdőterület							
11	Ev	OTÉK szerint						
12	Eg jelű Gazdasági erdőterület							
13	Eg	SZ	0,5	7,0	-	-	-	-
14	M jelű Mezőgazdasági területek							
15	Má	SZ	5	épületmagasság 5,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 7,5 m).	-	-	-	
16	V jelű Vízgazdálkodási terület							

17	V	-	5	4,5 m, vízbeszerzési területen 3,5 m	-	-	-	-
18	<b>Tk jelű Természetközeli terület</b>							
19	Tk	-	-	-	-	-	-	-