

**Kondorfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2024. (...) 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, a 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. §**

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. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. *alapszerkezet nélküli pavilon*: legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló.
2. *kerített udvar*: az Őrségben jellemző, zárt, három vagy négy oldalról körülépített udvarú épületegyüttes népi, illetve néprajzi megjelölése.
3. *pavilon*: olyan legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű közterületi építmény, amely jellemzően nem huzamos tartózkodás tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában.
4. *siló*: takarmány tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.
5. *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**

**1. A közterületek alakításra vonatkozó előírások**

**3. §**

- (1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:
- a) autóbusz-váróhelyiség, tető, 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 méter lehet.
- (3) Közterületen építményt úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetészerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

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

**4. §**

A tájképvédelmi területen bányanyitás nem engedélyezhető.

### **3. Környezetvédelmi előírások**

#### **5. §**

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

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

#### **6. §**

- (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.

### **5. Közművekre vonatkozó előírások**

#### **7. §**

- (1) Beépítésre szánt területen részleges közművesítettség biztosítandó.
- (2) Beépítésre nem szánt területen hiányos közművesítettség biztosítandó, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn, különösen a villamos energia, az ivóvíz, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban.
- (3) Kondorfa közigazgatási területén belül beépítésre szánt területen és belterületen beépítésre nem szánt területen kommunális szennyvíz belterületen a kiépítendő közüzemi csatornába, egyéb területen közüzemi csatornába, azok kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, ahol a rendszeres szakszerű üritésről gondoskodni kell. Külterületen beépítésre nem szánt területen 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.

#### **8. §**

- (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) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3) 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.

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

(5) Az önkormányzati kezelésben lévő árkok partételtől 1-1 méter szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására legalább 1 méteres 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.

(6) A csapadékvízvezető-hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogyó műtárgy elhelyezését biztosítani kell.

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

## **6. Az építés általános szabályai**

### **9. §**

(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, a kialakult állapot rendezése érdekében kerül sor magánút kialakítására, 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. Ha a meglévő lakótelkek összevonás esetén sem érik el a minimális telekméretet, akkor is beépíthetőek az építési övezet előírásai szerint.

(3) A kialakult állapot rendezése és a telkek megközelítése érdekében magánút kialakítható.

(4) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 4 m szélességű területet kell biztosítani a várható tényleges forgalom és az infrastruktúra elhelyezésének figyelembe vételével, méretezés alapján meghatározva.

(5) A magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 4 méter,

b) legfeljebb 350 méter hosszú magánút esetén 6 méter,

c) ha a magánút meglévő beépítések között halad el, ott a két épület közötti kialakult minimális távolságot figyelembe kell venni és ezen szakaszon a magánút szélessége csökkenthető. Az előkert mérete ezen esetben legalább 0 méter lehet. Ha a szélesség nem biztosítható a forgalmat táblázással, vagy kitérők alkalmazásával kell biztosítani.

(6) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél. A telek minimális szélességét csak egy irányból, a rövidebb utcafront tekintetében kell megtartani.

(7) A település területén az előkert helyét amennyiben a szabályozási terv nem jelöli, annak hiányában a kialakult állapot, vagy legalább 5 méter. Az útszabályozás végrehajtása esetén a kialakult beépítések vonatkozásában minimum 0 méter.

(8) Előkertben kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel létesíthető.

(9) A falusias lakóterületen a tájegységre jellemző telepítési mód szerint kialakult, a beépítés környezetéhez igazodó teleksávban, azaz az épületek egy tömegben megjelennek (kerített udvar), keresztszárny zárt sorú módon elhelyezhető. A hátsókert és az oldalkert mérete kialakult beépítés esetén a bővítés során megtartható.

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

a) a közterület felé néző,

b) a szomszédos telekhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagasságát.

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

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

(13) 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.

## 10. §

(1) Gépkocsi-tároló rendeltetés módosítása akkor megengedett, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégített és a gépkocsi tároló rendeltetés módosításával együtt járó többlet gépkocsi elhelyezést is biztosítható.

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

## 11. §

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló rendelet alapján Kondorfa község a II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

## III. Fejezet

### Részletes rendelkezések

#### 7. Egyes övezeti előírások

## 12. §

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) üdülőházas üdülő: (Üü)

ae) különleges temető: (T)

af) különleges szennyvíz: (Szv)

b) a beépítésre nem szánt területen

- ba) közlekedési és közmű: (Kö)
- bb) zöldterület: (ZKk; ZKp)
- bc) gazdasági erdő: (Eg)
- bd) védelmi erdő: (Ev)
- be) általános mezőgazdasági: (Má)
- bf) vízgazdálkodási: (V).

## **8. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai**

### **13. §**

- (1) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység 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 rendelet a megengedett beépítési magasságot építési övezetenként megadott épületmagassággal szabályozza.

### **14. §**

- (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.

### **15. §**

- (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) a 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.

## **9. Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai**

### **16. §**

- (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) A K-kö jelű közműterületen a vízbeszerzés és vízellátás, vízelvezetés, közműellátás épületei helyezhetők el.

### **17. §**

(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 métert nem haladhatja meg.

## 18. §

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

(2) Általános mezőgazdasági övezetben Má:

a) Beépíthető telek területe szántó, gyepterület 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 méter (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 7,5 méter).

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

(3) Kondorfa község területén birtoktest és birtokközpont létesíthető.

## 19. §

(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 közkert 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.

## 20. §

(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.

## 10. Egyes településrészek kiegészítő előírásai

### 21. §

(1) 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 beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, épületmagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az épületmagasság és a beépítettség 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.

(2) A falusias lakóterület építési övezetben található, e rendelet hatályba lépését megelőzően kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75 %-át.

#### **IV. Fejezet**

##### **Záró rendelkezések**

###### **22. §**

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.

###### **23. §**

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

###### **24. §**

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

Kondorfa, 2024. ...

Takács Róbert  
polgármester

Dr. Markó László  
jegyző

1. melléklet a(z) .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet\_belterületi szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



2. melléklet a(z) .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet\_külterületi szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

**Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei****1. Beépítésre szánt területek**

1.1. 1. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</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 annak hiányában 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

	<b>A</b>	<b>B</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, annak hiányában új 4,5 m

1.3. 3. sz. táblázat

	<b>A</b>	<b>B</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

	A	B
9	Megengedett legkisebb zöldfelület	40%
10	Oldalkert	kialakult, annak hiányában új 4,5 m

1.4. 4. sz. táblázat

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

1.5. 5. sz. táblázat

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

1.6. 6. sz. táblázat

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

1.7. 7. sz. táblázat

	A	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

	A	B
<b>1</b>	<b>Gksz1 jelű építési övezet</b>	
<b>2</b>	Beépítési mód	szabadon álló
<b>3</b>	Kialakítható telek területe	min. 2500 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

	A	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

	A	B
<b>1</b>	<b>Gksz3 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

	A	B
8	Megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m
9	Megengedett legkisebb zöldfelület	35%

1.11. 11. sz. táblázat

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

1.12. 12. sz. táblázat

	A	B
<b>1</b>	<b>T. jelű temető terület</b>	
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 épületmagasság (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	5	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			70	
8	Z-Kk jelű Közkert zöldterület							
9	Z-Kk	OTÉK szerint	3	4,5 m			60	
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)	-	-	-	

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
				funkciója miatt ennél nagyobb épületmagasságot igényel, akkor legfeljebb 7,5 m).				
<b>16</b>	<b>V jelű Vízgazdálkodási terület</b>							
<b>17</b>	<b>V</b>	-	5	4,5 m, vízbeszerzési területen 3,5 m	-	-	-	-
<b>18</b>	<b>Tk jelű Természetközeli terület</b>							
<b>19</b>	<b>Tk</b>	-	-	-	-	-	-	-

### **Végső előterjesztői indokolás**

A Képviselő-testület a 24 évvel ezelőtt megalkotott és 2009-ben revízió alá került, a 3/2000. (VII. 11.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata helyett a tervezet szerinti új HÉSZ-t fogadja el. Az új HÉSZ a hatályon kívül helyezendő rendelet alkalmazási tapasztalataira és a bekövetkezett jelentős jogszabályi változásokra tekintettel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezés és partnerségi egyeztetés során kapott véleményekre is figyelemmel, a jobb és helyi sajátosságokhoz igazodó területfelhasználás, a túlzó építési korlátozások megszüntetése érdekében készült.