

**Zalahaláp Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
4/2005. (VIII.12.) számú Kt. rendelete  
Zalahaláp község Helyi Építési Szabályzatának,  
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Zalahaláp Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**Általános előírások**

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) hatálya Zalahaláp község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

(1) Az előírásokat e rendelet 4.számú melléklete szerinti szabályozási tervvel, és annak módosításaival együtt kell alkalmazni.<sup>1</sup>

(2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

(4) Helyi védettségű épületek törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható építészeti szakvélemény alapján.

(5) Helyi jelentőségű védett természeti érték, egyedi tájérték törlése, újabbak védetté nyilvánítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítá-

---

<sup>1</sup> \_\_\_Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

sa nélkül önkormányzati rendelettel végrehajtható, a természetvédelmi hatóság hozzájárulása birtokában.

(6) Jelen rendeletben rögzített sajátos jogintézmények követelményrendszere a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható.

### A szabályozás elemei

#### 3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
  - a.) Szabályozási vonal
  - b.) Területfelhasználás módja és határa
  - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
  - d.) Építési hely és határa
  - e.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
  - a.) Irányadó telekhatár  
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
  - b.) Megszüntető jel  
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

### Az építés általános feltételei

#### 4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
  - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége,
  - b.) a rendeltetésszerű használathoz rendelkezésre áll a közüzemi villamos energia, a közüzemi ivóvíz ellátás, a nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
  - c.) a keletkező szennyvíz egyedi közművel történő elhelyezése, a szennyvíz-csatorna megépítése után a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosított, továbbá
  - d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható,
  - e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
  - f.) a levegő minőségét, valamint
  - g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

## A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

### 5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telek természetes terepszintjét tartós, végleges jelleggel megváltoztató tereprendezési munka (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.) a telekhatárok melletti 3 méteres sávon belül, továbbá a telek egyéb részein akkor, ha azzal az eredeti terepszint 1 métert meghaladóan átrendezésre kerül, csak az építési hatóság által engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhető.
- (3) A település belterületén a település- és tájképvédelem érdekében táv- és hírközlési célú magas építmények (adó- és átjátszó tornyok) csak takartan létesíthetők.
- (4) A mezőgazdasági üzemek környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján - szakhatóságok által - megállapított védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.
- (5) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.
- (6) <sup>2</sup>
- (7) <sup>3</sup>
- (8) Vízfolyások meder közeli, mély fekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (9) <sup>4</sup>
- (10) <sup>5</sup>
- (11) A tervezett belterület keleti és déli határa mentén a honvédelmi területektől való védelem érdekében jelölt 50 méter széles véderdősávot a lakóterületek beépítése előtt meg kell valósítani.
- (12) Beépítésre nem szánt területen a lőterek szélső határtól, illetve a gyakorlóterek határától mért 1500 m távolságon belül gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szerűskeret, továbbá 1000 méteren belül lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény nem helyezhető el. A Honvédelmi Minisztérium a fenti előírásoktól eltérést (kérelemre, egyedi vizsgálat alapján) engedélyezhet.
- <sup>6</sup>(13) A tájképvédelmi övezethez tartozó beépítésre nem szánt területen a 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterület feletti épületek építési engedélyezési tervdokumentációjához látványterv készítése kötelező.

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Kiegészítette a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

## Településszerkezet, területfelhasználás

### 6.§.

- (1) A település közigazgatási területét építési szempontból
    - a.) beépített és beépítésre szánt
    - b.) beépítésre nem szántterületbe kell sorolni.
  - (2) A település területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
    - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
      - lakóterület:
        - falusias lakóterület,
        - kertvárosias lakóterület,
      - vegyes terület:
        - településközpont vegyes terület,
      - gazdasági terület:
        - kereskedelmi, szolgáltató terület,
        - ipari terület
      - különleges terület
        - temető terület,
        - sport, szabadidő terület,
        - hulladéklerakó terület,
        - honvédelmi terület.
  - <sup>7</sup>b.) beépítésre nem szánt területek
    - közlekedési- és közműterület,
    - zöldterület,
    - erdőterület,
    - mezőgazdasági terület:
      - általános,
      - kertes,
    - vízgazdálkodási terület.
    - Különleges beépítésre nem szánt:
      - bánya- és rendezvény terület
- (3) rendezvény terület: A szabályozási terv a beépített és beépítésre szánt területfelhasználási egységeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket övezetekbe sorolja.

### **Beépített és beépítésre szánt területek**

### 7.§.

- <sup>8</sup>(1) Beépített és beépítésre szánt területen a közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság ál-

---

<sup>7</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>8</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

tal elfogadott közműpótló szennyvíztárolót, illetve szennyvíztisztító berendezést kell biztosítani

(2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, a szabályozási vonalak figyelembe vételével újjá építhető, vagy az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

<sup>9</sup>(3) A lakó és különleges területfelhasználású területen a számított környezeti terheléstől függetlenül nem helyezhetők el az alábbi gazdasági tevékenységek: autófényező, karosszéria lakatos, autóbontó, fafűrészelő, galvanizáló, műanyag-feldolgozó, műanyag darálás-, darabolás, öntő, ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó, vegyi anyag készítő és előállító, vas- és fémszerkezet lakatos, asztalos (javító szolgáltatás kivételével), sírköves, műköves, tűzikovács.

<sup>10</sup>(4) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában - a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

---

<sup>9</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>10</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

## Lakóterületek

### *Falusias lakóterület*

#### 8.§.

- (1) <sup>11</sup>A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
  - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
  - vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - melléképítmény.
- (2) <sup>12</sup>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. A 257 hrsz Vízműtelep melletti (258, 208/6-9 és 02/14 hrsz) lakóterületen a talaj, a talajvíz, illetve a felszín alatti vízáradó rétegek jó minőségét veszélyeztető területhasználat, épületen kívüli, illetve az épületen belüli környezetszennyezéssel járó tevékenység nem folytatható.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- <sup>13</sup>(4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter, illetve a Szabályozási tervlap szerint.
  - az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, a meglévő épület egyedi építési engedélyezési eljárásába a tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
  - az építési hely hátsókertr felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél, kivéve, ha azt a szabályozási tervlap másként tünteti fel.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.

<sup>11</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>12</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>13</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>14</sup>(6) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30 ° -nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a műemléki környezetben, ahol 40 ° -nál alacsonyabb nem lehet. Kivéve a melléképület/melléképítmény, amely esetén lapos tető nem alakítható ki. Tetőhéjazatként cserép, betoncserép, vagy sötét tónusú kis elemes hatású fedést kell alkalmazni.

(7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.

(8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

<sup>15</sup>(9) A lakótelkek utcai telekhatárán áttört utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál azonban a szabad látást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(10) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

(11) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - ikresen csatlakozó
Kialakítható telek területe	min. 700 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

<b>Lf-3. jelű építési övezet</b>	
----------------------------------	--

<sup>14</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>15</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 700 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 14 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %



<b>Lf-4. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 800 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 25 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építés övezetben az építési engedély kiadásakor az építési hatóság köteles tájékoztatni az építetót a katonai területek rendeltetés szerinti használatából adódó hatásokra (zaj, por, rezgés, stb.). A mindenkori tulajdonosok, használók, bérlők, stb. a fenti hatásokat túrni kötelesek, az ezekből esetlegesen eredő károkért a HM felé kártérítési igényvel nem élhetnek	
Az építési övezetben a tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.	

<b>Lf-K. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 400 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 12 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

### Kertvárosias lakóterület

#### 9.§.

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - a helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - melléképítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31.(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
  - legfeljebb hatlakásos lakóépület,
  - sportlétesítmény
- (3) 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.

<sup>16</sup>(4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
- az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál.
- a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél, kivéve, ha azt a szabályozási tervlap másként tünteti fel.

(5) Az építési telkeken az építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.

<sup>17</sup>(6) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 20 ° -nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a melléképület/melléképítmények, amelyek esetén lapos tető nem létesíthető. Tetőhéjazatként cserép, betoncserép, vagy sötét tónusú kis elemes hatású fedést kell alkalmazni.

(7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.

(8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt terület a telek területének maximum 10 %-a lehet.

<sup>18</sup>(9) A lakótelkek utcai telekhatárán áttört utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Lke. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Az építés övezetben az építési engedély kiadásakor az építési hatóság köteles tájékoztatni az építetöt a katonai területek rendeltetés szerinti	

<sup>16</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>17</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>18</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

használatából adódó hatásokra (zaj, por, rezgés, stb.). A mindenkori tulajdonosok, használók, bérlők, stb. a fenti hatásokat tűrni kötelesek, az ezekből esetlegesen eredő károkért a HM felé kártérítési igényvel nem élhetnek

### Vegyes terület

#### *Településközpont terület*

#### 10.§.

- (1) A településközpont vegyes területen lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények alakíthatók ki.
- (2) A **Vt** jellel ellátott településközpont vegyes terület építési övezetben épületek szabadon álló beépítési móddal alakítható ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, telkeken történhet.
- (3) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 1200 m<sup>2</sup>-nél, szélessége a telek homlokvonalán nem lehet kevesebb 20 méternél.
- (4) Az épületeket a szabályozási terven feltüntetett építési helyen kell elhelyezni, legalább 5 méteres előkert, minimum 6 méteres oldal, illetve hátsókert elhagyásával.
- (5) Településközpont vegyes terület településszerkezeti egységére a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
- (8) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjáépíthető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

<sup>19</sup>(9) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a melléképület/melléképítmény, amely esetén lapos tető nem lehet.

<sup>20</sup>(10)

<sup>21</sup>(11)

### Gazdasági terület

#### 11.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

<sup>19</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

- (2) A gazdasági terület lehet:
  - kereskedelmi, szolgáltató terület,
  - ipari terület
  - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kis\_elemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagy\_fesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (5) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör természetes anyagból készülő lábazatos, 1,50 - 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabad látást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (7) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.
- (8) <sup>22</sup>
- <sup>23</sup>(9) Környezetszennyező hulladékok hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően folyamatosan gondoskodni kell.

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület

##### 12.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, üzemanyagtöltő, sportlétesítmény helyezhető el.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhetők el a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló tevékenységek.
- (3) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2000 m<sup>2</sup>. A beépíthető telkek minimális szélessége a telek homlokvonalán 20 m.
- (4) Az építési övezetben kialakítható beépíthető telkek területe nem lehet kisebb a 2000 m<sup>2</sup>-nél, szélessége a telek homlokvonalán nem lehet kevesebb 20 méternél.

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>23</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

- (5) Az övezetben az épületeket 5 méteres előkerttel, 10 méteres hátsókerttel, továbbá 6 méteres oldalkerttel biztosított építési helyen lehet elhelyezni az OTÉK vonatkozó előírásai figyelembe vételével.
- (6) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GKSZ. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

- (8) A szomszédos területeket - az azokra vonatkozó - a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben szennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmények nem helyezhetők el.

Ipari terület  
(Egyéb terület)

13.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
  - egyéb ipari terület - ipar /**GIPE**/
  - egyéb ipari terület - településgazdálkodás /**GIPT**/
- (3) A **GIPE**. jelű építési övezetben elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - egyéb irodaépületek,
  - üzemanyagtöltő.
- (4) A **GIPE**. jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A **GIPT**. jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás (gázfogadó állomás), a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (6) A **GIPE**. jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIPE, GIPT. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

<sup>24</sup>7a. Az egyéb ipari terület GIPE-1 építési övezetében az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell betartani:

<sup>24</sup> Kiegészítette a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<b>GIPE-1 jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (8) A **GIPT.** jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (7) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.
- (9) A **GIPE.** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.

#### Különleges terület

##### 14.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- **KTE** övezeti jelű temető terület,
  - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.
  - **KH** övezeti jelű hulladéklerakó terület.
  - **KHT** övezeti jelű honvédelmi terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>KTE.</b> jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.	

<b>KH.</b> jelű hulladékkezelő terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 25 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 12,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

<b>KHT.</b> jelű honvédelmi terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

25

<b>KSP.</b> jelű sport, szabadidő terület
---



## **Beépítésre nem szánt területek**

### Közlekedési- és közműterület

#### 15.§.

- <sup>26</sup>(1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telteken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, a közterek, mindezek csomópontjai, víz-elvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közúti és kötött pályás közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- <sup>27</sup>(2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
- **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
  - **KÖk.** övezeti jelű kötött pályás közlekedési terület.
- <sup>28</sup>(3) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhetőek az OTÉK 26.§ (3) szerinti a közlekedést kiszolgáló építmények.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- <sup>29</sup>(5) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad. A közlekedési területen belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály<sup>30</sup> előírásai szerint történhet.
- <sup>31</sup>(6) A közutak, vasút elhelyezése céljára legalább az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
- a) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - b) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - c) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - d) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - e) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - f) külterületi dűlőút: 6 m, illetve a kialakult (K) állapot.

(7) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.

<sup>32</sup>(8)

---

<sup>26</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet  
<sup>27</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet  
<sup>28</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet  
<sup>29</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet  
<sup>30</sup> 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről  
<sup>31</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>33</sup> (9) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály<sup>34</sup> szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez. A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől legkevesebb 3-3 méterre helyezhető el.

<sup>35</sup> (10)

<sup>36</sup> (11)

(12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöld\_sáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.

<sup>37</sup> (13)

<sup>38</sup> (14) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály<sup>39</sup> szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. Az egy telket feltáró magánút telekszélességének legalább 4 méternek, a gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 10 méternek kell lennie, a négynél több lakás vagy üdülő megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.

<sup>40</sup> (15) Közforgalom elől elzárt magánút közforgalom elől el nem zárt magánúttá csak a vonatkozó jogszabály szerint, magánút közötté csak a vonatkozó jogszabály<sup>41</sup> szerint, a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását követően minősíthető át.

<sup>42</sup> (16) Szélerőmű nem helyezhető el a közlekedési területeken, továbbá az országos közlekedési hálózatok (országos közutak, a legalább településszerkezeti tervi szinten elfogadott tervezett közutak nyomvonalát is ideértve) környezetében dőléstávolságon belül.

## 16.§.

(1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.

Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.

(2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

---

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>33</sup> Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>34</sup> 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>38</sup> Kiegészítette a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>39</sup> 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről

<sup>40</sup> Kiegészítette a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

<sup>41</sup> 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről

<sup>42</sup> Kiegészítette a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

