

Újkenéz község Képviselőtestületének
...../..... számú rendelete
Újkenéz község Szabályozási Tervének elfogadásáról
és a Helyi Építési Szabályzat
megállapításáról.

A Képviselőtestület

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (módosítva az 1999. évi CXV. Törvénnyel) 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben kapott 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörben és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
Általános előírások

1. §.
A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Újkenéz község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv. (módosítva az 1999. évi CXV. Törvénnyel), valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (módosítva a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel), a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §.
Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást nem irányoz elő.
- (2) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §.

A terv területének felhasználása

A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a) beépítésre szánt területek

1. lakóterület, ezen belül
 - 1.1. falusias lakóterület **Lf**
2. vegyes terület
 - 2.1. településközponti vegyes terület **Vt**
3. gazdasági terület, ezen belül
 - 3.1. kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
4. különleges terület **K**, ezen belül
 - 4.1. temető területek
 - 4.2. sport területek
 - 4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek

b) beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - 1.1. közutak **KÖu**
 - 1.2. kötőtpályás közlekedési terület, vasút **KÖK**
2. zöldterületek, ezen belül
 - 2.1. közpark **KP**
3. erdőterület, ezen belül
 - 3.1. védőerdő **Ev**
4. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - 4.1. kertes mezőgazdasági terület: **Mk**
5. vízgazdálkodási terület **V**, ezen belül
 - V/1 élővízfolyás
 - V/2 állóvíz
 - V/3 közcélú nyílt csatornák medre és partja
 - V/4 vízgazdálkodási területen belüli védőtöltés, gát
6. Vízgazdálkodási területen belül lévő korlátozott használatú mezőgazdasági területek:
 - V/Mák/sz korlátozott használatú szántó,
 - V/Mák/r korlátozott használatú gyp,
 - V/Mák/gy korlátozott használatú gyümölcsös,
 - V/Mák/n korlátozott használatú nádas,
7. Vízgazdálkodási területen belül lévő korlátozott használatú erdőterületek:
 - V/Ev vízgazdálkodási területen belüli védőerdő
 - V/Egk vízgazdálkodási területen belüli korlátozott használatú gazdasági erdő
8. Vízgazdálkodási területen belül lévő egyéb területek:
 - V/K vízgazdálkodási területen belüli idegenforgalmi terület

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.

4. §. Szabályozási elemek

- (1) A kötelező szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
 - a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve a 4. § (3) b.) pontban felsoroltakat.
 - b) A nem kottázott kötelező szabályozási elemeket a digitális terven mérésel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
 - c) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

5. §. A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés, utak kialakítása) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (3) A közművesítettség mértéke:
 - a.) A lakó,- településközponti vegyes,- és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni, a zárt rendszerű szennyvíztározót vagy a derítőt üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
A szennyvízhálózat kiépítése után a szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező.
 - b.) A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
- (4) A zártrendszerű szennyvíztározó kiépítése, ahol ez még nem történt meg kötelező.
- (5) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

6. §. Építéshatósági eljárások

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja a műemléki környezetben és **helyi értékvédelmi területen** belül:
 - a) Építmények külső helyreállítása, homlokzat színezése, tetőfedés cseréje.
 - b) Az építmények közterületről és közhasználatú területekről látszó homlokzati felületein és a tetőn minden hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla és egyéb reklámfelület elhelyezése. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a reklámhordozó műszaki terveit, ill. a homlokzati tervrajzot.
 - c) Minden 200 m² területet meghaladó térburkolat.
 - d) Kerítésépítés.
- (2) Az építési engedély kérelmekhez a védett területek esetében a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően csatolni kell:
 - a) A helyi területi védelem miatt utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentáció egészítsen ki. Az utcaképi terv legalább a szomszédos 3-3 telket foglalja magába akkor is, ha esetleg közterület választja el az engedélyeztetni kívánt épülettől.
 - b) A 46/1997. (XII.29.) KTM rendeletben meghatározott építési engedélyhez kötött építési munkák esetében műemlékek és a helyi építészeti védelem alá vont épületek esetében olyan felmérési tervdokumentációt, mely tartalmazza az eltérő szintek (pince is) alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési terv tartalmazzon fotódokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei is megjelennek. A felmérési terv egészüljön ki az építészeti értékek, homlokzatképzés belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők (kapuk, ablakok, ajtók) részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítását kell előírni, vagy ahhoz illeszkedő megoldásokat kell alkalmazni, illetve az értékeket meg kell őrizni.
- (3) Állattartó épület építése az egyes építési övezetekben belül az állattartási rendelet és az övezeti szabályozásban megadottak szerint lehetséges.
Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni. Trágya, trágyalé közcsonnába nem vezethető.
- (4) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (5) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.
- (6) Az építési engedélyezési eljárás során a védett területeken csak a meglévő környezethez igazodó, illeszkedő és a szabályozási tervben településrendezési célként megfogalmazott és szabályozott, alkalmazkodó épületek engedélyezhetőek. Nem engedélyezhetőek a meglévő építészeti karaktertől idegen magas, léptéktelen épületek, a környezetbe nem illő idegen elemek (pincegarázsok, utcai erkélyek stb.) a tájhabománytól idegen építési anyagok és formakultúra.
- (7) Műsorszóró, átjátszó bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen nem létesíthetők.

7. § A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási tervnek és helyi építési szabályzatnak megfelelően végezhetőek.
- (2) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

III. FEJEZET
Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha a HÉSZ 9-13. §-a másként nem rendelkezik.
- (2) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (3) Lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).
- (4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (5) Az építési telkeken belül, a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása, 3 m megtartása mellett.

elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)
- multireklám tábla (2 m² felett) a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.

oldal- és hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m² felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m² felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
- kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop kivéve a védett területeket, ahol ezen melléképítmények nem helyezhetőek el.

(6) A lakóterületek, településközponti vegyes területek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
 2. tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
 3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
 4. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
 6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
 7. pince, pince felépítménye
- c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(7) Előkerterek, oldalkerterek, hátsókerterek szabályozása; építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.
A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:
EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.
2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) OLDALKERTEK

Az oldalkerterek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

Meglévő telek esetében:

1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása

a) FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire

Lf	O	30
1.1	4,5	1000

Lf	O	30
1.2	4,5	1500

Lf	O	30
2.1	4,5	700

a) TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik

Vt	O	40
1.1	6,0	400

Vt	SZ	40
1.2	6,0	800

2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

a) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER:

- Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 1,0-3,0 méter között épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzati szakaszát nyílás nélküli falként kell megépíteni, legfeljebb 0,5 méter kiülésű eresszel. Ez esetben a szomszédos ingatlanra néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg sem az 5,0 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 3,0 méteren túl áll épület, vagy épületrész, akkor az új épület korlátozás alá nem esik.

(„A” jelű ábra szerint)

b) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER:

- A kötelezően megtartandó oldalkerti méret csökkenthető a 14,0 m és a tényleges telekszélesség különbségével.
- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgó távolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.

(„B” jelű ábra szerint)

c) AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB, MINT 12 M, DE KISEBB EGYENLŐ, MINT 16 M:

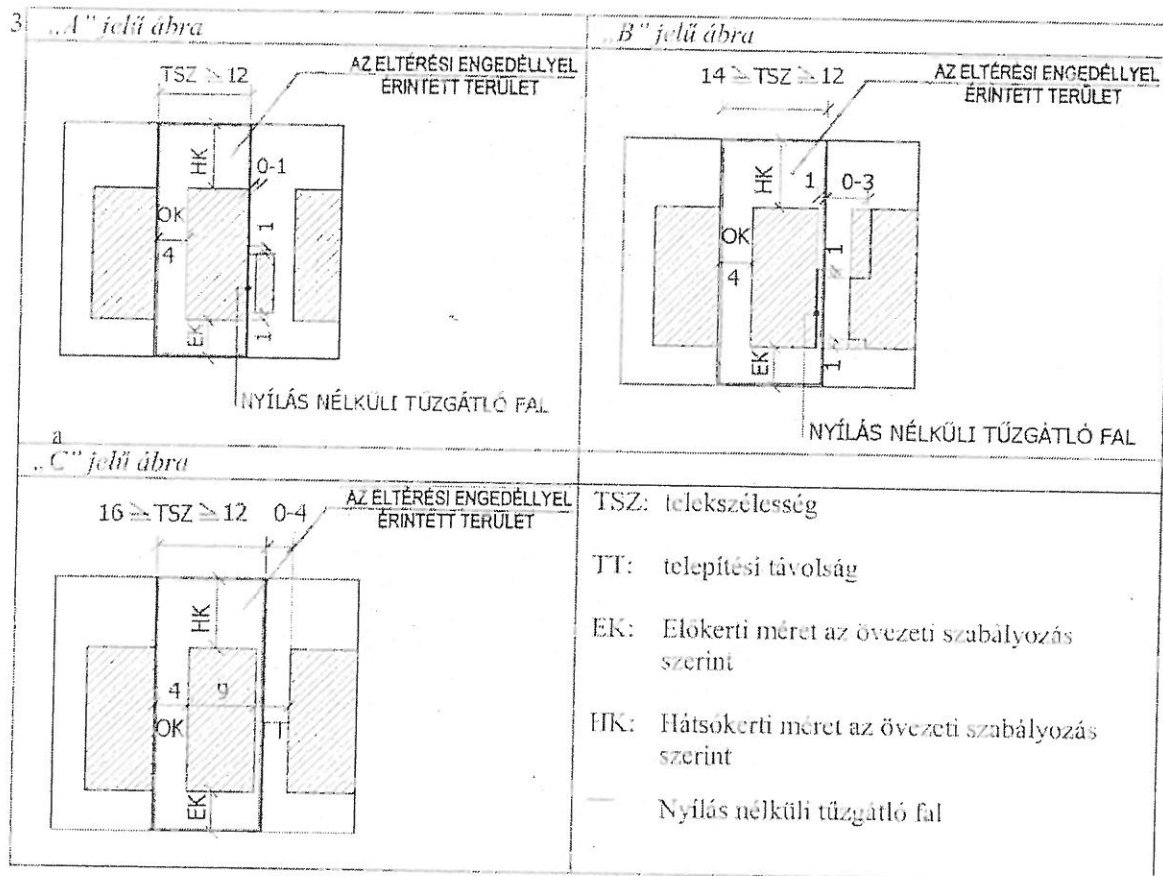
- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.

(„C” jelű ábra szerint)

3. A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendők:

- A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.)

- A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sáttortető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni.
- Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.
- A csökkentett telepítési távolság felé néző ereszt tűzgátló anyagból kell kiképezni



Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.
- Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
- A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett főépület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti oldalkerti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.

c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A lakóterületeken belül:



építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól,

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.

2. A hátsótertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

$HK \geq$ minimális hátsóterti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

d) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$EV =$ kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
 $\geq \acute{E}V \geq$ építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
 $\acute{E}V \geq$ építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
 $\acute{E}V = K$ Kialakult építési vonal

- (8) A lakóterületeken belül a szabályozott épület elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:
- a) Főépületek elhelyezése oldalhatáron álló beépítési mód esetében
1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
 2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület- elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
 3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadonálló épület-elhelyezés is lehetséges, kivéve a védett területeket.
 4. A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
 5. Ha a telek szélessége kisebb mint 14 méter vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.
- b) Melléképületek esetében
- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (9) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (10) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendelet határozza meg.
- (11) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 8. § (7) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő, korábbi szabályok alapján, vagy 10 éven túli szabálytalan építésű épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (7) b) pontban megadottak alapján építhető.
- d) Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható, az épület használati értékét növelő korszerűsítési munkákkal járó, az épület alapterületének 20 %-át meg nem haladó bontás esetén visszaépíthető eredeti helyére, illetve attól eltérően is.
- e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.

- f) Településközponti vegyes területen és lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telkek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telkek legalább 350 m² területű.

9. §.

Falusias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telkek alakítható ki.
- (4) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el, a melléképületek száma szabadon választható.
- (5) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (6) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

Az Lf/1.. funkcionális övezet előírásai:

A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

1. Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

2. Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető. Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

- (7) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.
- (9)



Kialakult külterületi lakott hely

A beépítettségi mérték korszerűsítés, bővítés esetén összességében épületenként az épület alapterületének legfeljebb 20 % - ával bővíthet egyszeri alkalommal. Kiindulási alapnak a terv jóváhagyásakor meglévő állapotokat kell tekinteni.

10. §.

A településközponti vegyes területek

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint. A 7. pontban felsorolt üzemanyag-töltő kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A $\frac{Vt}{1}$ funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakíthatóak ki.

A funkcionális övezet elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó önálló intézmények, valamint egyéb igazgatási, kereskedelmi szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

Lakófunkció az övezetben mind önállóan, mind szolgálati lakásként az intézményi funkciókkal egyidejűleg megjelenhet.

Amennyiben az övezeten belül a hagyományos lakóterületi funkció alakul ki, vagy marad meg, úgy az állattartás csak saját szükségletű lehet.

- (4) Az intézményi funkciók esetében, ha a telek átlagos szélessége legalább 12 méter, az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.

11. §.

Gazdasági területek

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

- (1) A Gksz funkcionális övezet előírásai:
 - a) Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 19. § (2) bekezdés szerint, kivéve az 5. pontot (sportépítmény nem helyezhető el).
 - b) Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 19. § (3) bekezdés 1. pontjában megadott létesítmények (egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek). Közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (2) A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.
- (3) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció csak szolgálati lakásként engedélyezhető. Telkenként legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

13. §.
Különleges területek

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
 (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

a) $\frac{K}{1.}$ Temető területek

b) $\frac{K}{2.}$ Sport és rekreációs idegenforgalmi területek

- (3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a) $\frac{K}{1.}$ Temető területek

1. A $\frac{K}{1.1}$

SZ	10
7,5	10000

 Temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 20 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

2. A $\frac{K}{1.2}$

SZ	15
7,5	5000

 Kegyeleti park övezet.

b) $\frac{K}{2.}$ Sport és rekreációs idegenforgalmi területek

1. A $\frac{K}{2.1}$

SZ	15
7,5	5000

 Sport és kiszolgáló, vendéglátó funkciójú övezet

a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.

14. §.

A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott						
	Építési övezet jele			beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %	
					szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²			zöldfelület %
Falusias lakóterület Lf 1. funkcionális övezet	Lf 1.1	O 4,5	30 1000	O	15 20	50 40	1000	50	4,5	30
	Lf 1.2	O 4,5	30 1500	O	15	100	1500	50	4,5	30
Lf 2. funkcionális övezet	Lf 2.1	O 4,5	30 700	O	14	30	450	40	4,5	30
Település-központi vegyes terület Vt 1. funkcionális övezet	Vt 1.1	O 6,0	40 400	O	14	25	400	20	6,0	40
	Vt 1.2	SZ 6,0	40 800	SZ	16	50	800	30	6,0	40
	Vt 2.1	SZ-O 7,5	40 800	SZ-O	16	50	800	30	7,5	40
Ker.szolg. gazdasági terület Gksz 1. funkcionális övezet	Gksz 1.1	SZ 7,5	40 2000	SZ	40	50	2000	30	7,5 (20)	40
K 1. temető övezet	K 1.1	SZ 7,5	10 10000	SZ	100	100	10000	10	7,5	10
	K 1.2	SZ 7,5	15 5000	SZ	50	100	5000	30	7,5	15

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott											
	Építési övezet jele	beépí- tési mód	alakítható legkisebb				megenged- ett építmény magasság (m)	legna- gyobb beépít- tettség %						
			széles- ség (m)	mély- ség (m)	telek- terület m ²	zöld- felület %								
<p style="text-align: center;">K 2.</p> <p>sport és rekreációs övezet</p>	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">K</td> <td style="text-align: center;">SZ</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.1</td> <td style="text-align: center;">7,5</td> <td style="text-align: center;">5000</td> </tr> </table>	K	SZ	15	2.1	7,5	5000	SZ	50	100	5000	30	7,5	15
K	SZ	15												
2.1	7,5	5000												