

**Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete**

A helyi építési szabályzatról

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat, továbbá Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testületének, a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatról szóló 2/2018. (III. 1.) rendelet 1. melléklet 17-18. és 24-25. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet
Általános Előírások*

1. Általános rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- d) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- e) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.

- f) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A kialakítható legkisebb telekterület „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést. K-közmű építési övezet telkei esetében telekalakítás „K” jelölés esetén is lehetséges.

2. §

A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Pusztaszabolcs belterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Pusztaszabolcs külterületi szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az SZT-3 jelű és M=1:5000 méretarányú Pusztaszabolcs Felsőcikola szabályozási tervét a 4. melléklet szerint állapítja meg.

3. §

A helyi építési szabályzat:

- a) 5. mellékletét képezi a műemlékek meghatározása,
- b) 6. mellékletét képezi a helyi egyedi védett épületek és a helyi védett területek meghatározása,
- c) 7. mellékletét képezi a régészeti területek meghatározása,
- d) 8. mellékletét képezi a mintakeresztszelvények meghatározása.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

4. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) erózió-, defláció érzékeny (felszínmozgásos) terület.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) műemlék és területe,
- c) régészeti lelőhely határa/területe,
- d) országos ökológiai hálózat magterület,
- e) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- f) tájképvédelmi terület határa,
- g) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe,
- h) kerékpárút.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ, meglévő és tervezett,
- c) közművezetékek,
- d) helyi jelentőségű védett érték,
- e) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa/területe,
- f) tervezett kerékpárút.

II. Fejezet
Közterület alakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) elhelyezhető
- a) közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló, stb.),
 - b) köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak,
 - c) szobor, emlékmű, utcabútor,
 - d) park és játszótér építményei,
 - e) árusító pavilon,
 - f) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára.
- (2) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) ideiglenesen igénybe vehető:
- a) vendéglátó létesítmények időszakos terasza,
 - b) rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon, stb.,
 - c) időszakos árusító pavilon,
 - d) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára.
- (3) A gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.
- (4) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

III. Fejezet
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Régészeti területek

6. §

- (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

4. Műemlék védelem

7. §

- (1) A település nyilvántartásba vett műemlékén és annak környezetében (a műemlékké nyilvánítást követően a műemléki környezetben) történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

5. Helyi értékvédelem

8. §

- (1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
- (2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, táj- és természetvédelem

9. §

- (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A magterülettel és az ökológiai folyosóval érintett területen 800 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.
- (3) A magterülettel érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

6. Környezetvédelem

10. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak kertvárosias és falusias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
 - b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
 - c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - d) Nagylétszámú állattartó telep létesíthető a településen, de az új telep nem lehet közelebb
 - da) lakóterülethez, különleges rekreációs-idegenforgalmi területhez, turisztikai erdőterülethez, védett természeti területhez, másik állattartó telephez 300 méternél,
 - db) vízfolyáshoz, vízfelülethez 100 méternél.
 - e) A nagylétszámú állattartó telep telkét legalább 10 méter védőfásítással kell körül venni.
- (4) Gazdasági területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 méter széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 méter széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

7. Felszín alatti vizek védelme

11. §

- (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Pusztaszabolcs település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

8. A levegő védelme

12. §

(1) Pusztaszabolcs Város az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

9. A termőföld védelme

13. §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

10. A zaj elleni védelem

14. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VI. Fejezet
Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

15. §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvízáttemelő,
- d) természet közeli folyó- és állóvizek,
- e) természeti területek.

(2) A közüzemi szennyvízáttemelő védőtávolsága 10 méter.

VII. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

16. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 méternél.

(5) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(7) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

VIII. Fejezet
Közművek előírásai

11. Általános előírások

17. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a

közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

12. Vízellátás

18. §

(1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

13. Szennyvízelvezetés

19. §

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

20. §

(1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 méter távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható,
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 méter távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

- ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonatna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

14. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

21. §

(1) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy kizárólag búzzároan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatáság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes-, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. §

(1) A földtani felépítésből és hidogeológiai jellemzőkből következően Pusztaszabolcs település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

23. §

(1) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

16. Villamosenergia ellátás

24. §

Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

17. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25. §

Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna,
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna - az építmény magasságától függetlenül.

LX. Fejezet

Építés általános szabályai

18. Az építés általános feltételei

26. §

- (1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.
- (2) A meglévő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.
- (3) Új lakóépület utcai homlokzatmagassága minimum 3,0 méter kell legyen.
- (4) Pusztaszabolcs igazgatási területén munkásszállás rendeltetési egységet tartalmazó épület nem építhető.

27. §

- (1) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.
- (2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat
- (3) Melléképület építési helyen belül építhető.

28. §

- (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti beépítés legfeljebb 20 % lehet.
- (4) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.
- (5) Rendszeresen belvíz járta területen az épületek földszinti padlóvonalát a mértékadó belvízszint felett kell kialakítani. Az érintett területen pinceszint nem építhető.

(6) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

19. Beépítési mód, beépítési hely

29. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(2) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

(3) Az építési övezetekben az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a Szabályozási terven jelölt, ennek hiányában:

- a) vegyes és lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 méter, kivéve a Vt-7 építési övezet, ahol az előkert 0 méter,
- b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 méter, kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni,
- c) egyéb övezet esetében minimum: 5 méter.

(4) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:

- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
- b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult, vagy 4,0 méter, vagy
- c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult, vagy 6 méter.

(5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje

- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
- b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 méter,
- c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- d) gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 méter.

(6) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
- b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
- c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.

X. Fejezet

Beépítésre szánt területek

20. Beépítésre szánt területek tagozódása

30. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület,
- b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- c) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület,
- d) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi terület,
- e) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- f) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület,
- g) K-sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- h) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- i) K-mű - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- j) K-közmű - rövidítéssel jelölt különleges közmű terület,
- k) K-to - rövidítéssel jelölt különleges turisztikai-oktatási terület,
- l) K-horg - rövidítéssel jelölt különleges horgászközpont terület.

21. Falusias lakóterület

31. §

(1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági,
 - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek legfeljebb 1000 m² területű építési telkein egy lakó rendeltetésű főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépület, mely egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

(4) Az 1000 m² területet meghaladó építési telkeken a főépületek száma nem korlátozott. A telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy 500 m² telek-területenként egy lakás építhető.

(5) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépület.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épülepótáló műtárgy nem helyezhető el.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(8) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

(9) Az építési övezetben új lakásonként 1 db új parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

22. Településközpont terület

32. §

(1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állattartó építmény,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(6) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

33. §

(1) Vt-1, Vt-6 és Vt-7 jelű építési övezetekben történő építés esetén - kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet építését - az OTÉK szerinti gépjárművek elhelyezése 200 méteren belüli közterületen is biztosítható, amennyiben ehhez az önkormányzat egyedi kérelemre hozzájárult.

(2) Vt-6 jelű építési övezetben az úszótelken lévő többlakásos lakóépületek bővítése csak abban az esetben lehetséges, amennyiben az úszótelek mérete és alakja a tervezett bővítést lehetővé teszi.

23. Intézményi terület

34. §

(1) A településközpont terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) iroda,
- b) hitéleti,
- c) közösségi szórakoztató,
- d) szolgálati lakás.

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézményi terület építési övezetének építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az építési övezet építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(4) Vi-1 jelű építési övezetben elhelyezett épület kizárólag hitéleti rendeltetést tartalmazhat, az építési telken melléképítmények nem helyezhetők el.

24. Kereskedelmi, szolgáltató terület

35. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda,
- d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

25. Ipari terület

36. §

(1) Az ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló,
- b) ipari,
- c) az ipari tevékenységhez tartozó iroda,
- d) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

26. Különleges sportterület

37. §

(1) Különleges sport, K-sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló sportolási célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a terület rendeltetését szolgáló lakó épület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter lehet.

(5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

27. Különleges temető terület

38. §

(1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges terület - temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

28. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

39. §

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-mű jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta

nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló épület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen

- a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 méter, egyéb épület esetén 5,0 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 méter (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 30,0 méter)
- c) hátsókert legkisebb mérete: 10,0 méter (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 20,0 méter).

(4) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.

29. Különleges közmű terület

40. §

(1) Különleges közmű K-közmű jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag a közműépítmények és azokat kiszolgáló épületek és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges közmű építési övezet építési telkein több önálló épület, építmény is elhelyezhető.

30. Különleges turisztikai-oktatási terület

41. §

(1) Különleges turisztikai-oktatási K-to jellel jelölt terület az idegenforgalommal, oktatással összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló turisztikai, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a terület rendeltetését szolgáló lakóépület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete a kialakult állapot figyelembevételével az OTÉK rendelkezései szerint egyedileg határozható meg.

(5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

31. Különleges horgászközpont terület

42. §

(1) Különleges horgászközpont, K-horg jellel jelölt építési övezetben a horgászattal, vízi sporttal kapcsolatos építmények helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető az alaprendeltetéssel összefüggő és azt kiszolgáló rendeltetési egységet tartalmazó épület.

(3) Az építési övezet építési telkeit hiányos közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges horgászközpont terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

32. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

43. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
 - ab) Kök - rövidítéssel jelölt kötöttpályás közlekedési terület.
- b) Zöldterület Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület - közkert
- c) Erdőterület, ezen belül:
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület,
 - cb) Eg - rövidítéssel jelölt gazdasági célú erdő terület,
 - cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület.
- d) Mezőgazdasági terület Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület
- f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület.

33. Közlekedési területek általános előírásai

44. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (4) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

34. Zöldterületek általános előírásai

45. §

- (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kk övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
 - b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (3) Z-kk övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 méteres épületmagassággal helyezhetők el, legalább hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

35. Erdőterület

46. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

47. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:

- a) beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10.000 m²),
- b) beépítési mód: szabadon álló,
- c) beépítettség legfeljebb 0,5 %,
- d) épületmagasság legfeljebb 6,0 méter.

48. §

(1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közjóléti erdőhasználattal összeegyeztethető épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A közjóléti rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) beépítettség legfeljebb 5 %,
- c) épületmagasság legfeljebb 6,0 méter.

36. Általános mezőgazdasági terület

49. §

(1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó,
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei,
- d) lakó építmény.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 5 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 méter,
- c) lakóépület legfeljebb 300 m² alapterületű lehet, mely csak gazdasági épület megléte esetén építhető,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
- f) az épületmagasság legfeljebb 8,0 méter,
- g) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(4) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.

(5) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.

50. §

(1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(4) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) 1 ha telekméretig épület nem építhető, az 1 ha-t (10.000 m²) meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 2 % lehet.
- b) az önálló épület legfeljebb 200 m² alapterületű lehet,
- c) a beépíthető telek szélessége legalább 40 méter,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
- f) az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter,
- g) a területen birtokközpont központi telke nem létesíthető.

51. §

(1) Az Má-3 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek településfejlesztési okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Má-3 jelű övezetben épületet építeni nem lehet.

37. Vízgazdálkodási terület

52. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-, tározók medrei,
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok,
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben,
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei,
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom).

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével - külön jogszabályban foglaltak szerint - lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 5,0 méteres épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények - a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

38. Természetközeli terület

53. §

(1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár,
- b) nádas,
- c) sziklás területek területei.

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madárles, legfeljebb 6,0 méter magas kilátó, stég, esőbeálló, stb.) helyezhető el.

XII. Fejezet Záró rendelkezések

54. §

Ez a rendelet 2023. február 1-jén lép hatályba.

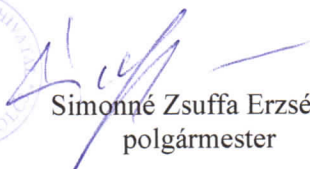
55. §

A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban lévő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

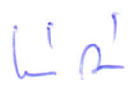
56. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályzatról szóló 8/2001. (III.1.) önkormányzati rendelet.




Simonné Zsuffa Erzsébet
polgármester




Vezér Ákos
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2022. december 20.




Vezér Ákos
jegyző

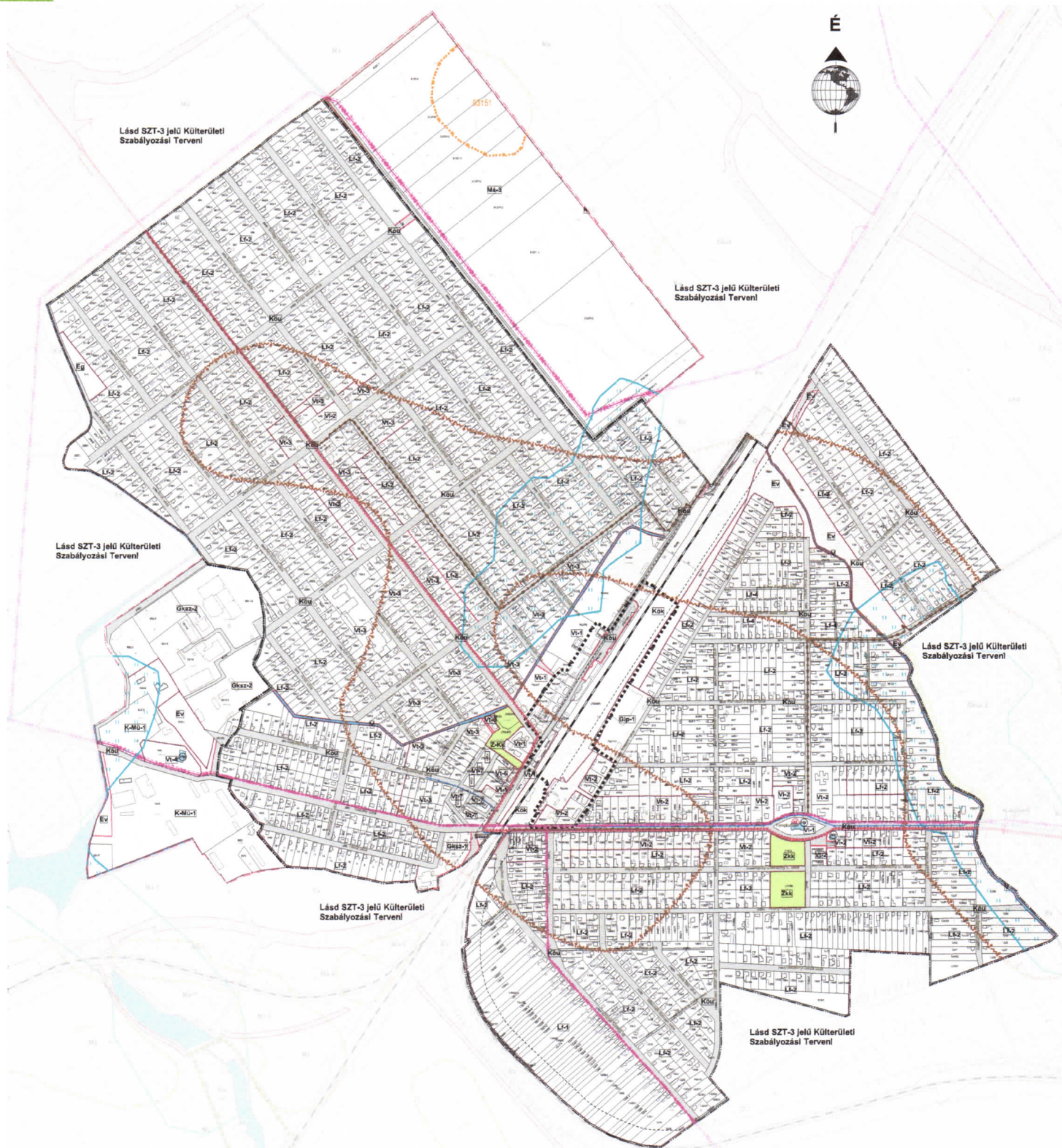
Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1	A	B	C	D	E	F	G
	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
2	Falusias lakóterületek						
3	Lf-1	O	24	800	30	5,0	40
4	Lf-2	O	16	600	30	7,5	40
5	Lf-3	K	12	K	30	5,0	40
6	Lf-4	O	16	500	30	6,0	40
7	Településközponti vegyes területek						
8	Vt-1	SZ	-	600	40	8,0	30
9	Vt-2	O	16	1000	40	7,5	30
10	Vt-3	O	16	1000	40	8,0	30
11	Vt-4	SZ	-	1000	30	12,0	30
12	Vt-5	SZ	-	600	40	8,0	30
13	Vt-6	SZ	-	600	40	K	K
14	Vt-7	SZ	-	50	40	6,0	30
15	Vt-8	SZ	-	600	40	7,5	10
16	Intézményi terület						
17	Vi-1	K	K	K	K	K	K
18	Vi-2	SZ	-	K	40	8,0	30
19	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
20	Gksz-1	SZ	-	800	40	8,0	20
21	Gksz-2	SZ	-	800	40	12,0	20
22	Gksz-3	SZ	-	3000	45	10,0	20
23	Gksz-4	SZ	-	4000	40	7,5	20
24	Ipari terület						
25	Gip-1	SZ	-	4000	30	12,0	40
26	Különleges területek						
27	K-Mü-1	SZ	20	3000	40	12,0	40
28	K-Mü-2	SZ	30	4000	40	10,0	40
29	K-Mü-3	SZ	-	1000	40	8,0	40
30	K-T	SZ	-	K	10	5,0	40
31	K-Sp	SZ	30	3000	20	8,0	40
32	K-To	SZ	-	1000	20	8,0	40
33	K-közmű	SZ	-	K	10	K	40
34	K-Horg	SZ	20	2000	10	5,0	40



PUSZTASZABOLCS VÁROS

Belterületi szabályozási terv



SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARAZAT

Alapvető elemek

Községi határ

Belterületi határ

Szabályozási elemek

Szabályozási vonal

Szabályozási körzet

Övezeti határ

Szabályozási elemek

Tűzvesztési körzet

Községi határ

Tervezési körzet

Művelési elemek

Művelési terület

Regisztrált terület / terület

Művelési terület

Művelési terület

Művelési terület

Művelési terület

Művelési terület

Művelési terület

Művelési terület

Művelési terület

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Közművek hálózata

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

Építési övezetek belterületi határaitól

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

VI-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

K-MÜ-1

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

Beépítésre nem szánt övezetek

A 16/2022. (XII.20.) önk. rendelet 2. számú melléklete

Hatályos: 2023. február 1-től

Az alábbiak az önkormányzat által elfogadott, a községi határral összefüggő területi

területi szabályozási terv részlete.

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

Terület: Pusztaszabolcs Város

[illegible]

A 16-2022, (08.23.) évf. 3. sz. 2. sz. melléklet
2022. 08. 23. évf. 3. sz. 2. sz. melléklet

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

8-125

1

1

Do not use pencils



PUSTASZABOLCS VÁROS

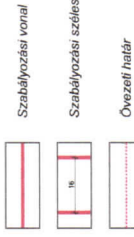
Felsőcikola szabályozási terv

szabályozási terv JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek



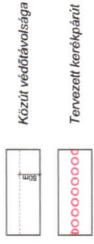
Szabályozási alapelemek



Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek



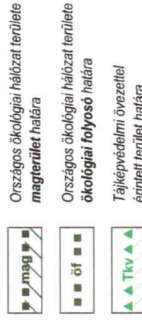
Egyéb szabályozási alapelemek



Művi értékvédelem



Országos és térségi táj- és természetvédelem



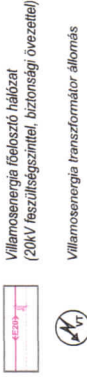
Helyi táj- és természetvédelem



Egyéb korlátozó tényezők



Közművek korlátozásai



Építési övezetek beépítési határértékei:

Építési övezet jele	beépítési módja	max. építési magasság (m)	max. építési terület (m ²)
Lf-3	K	30	5,0
Vt-8	SZ	40	7,5
Gksz-4	SZ	40	7,5
K-To	SZ	20	8,0

Lf-3	K	30	5,0
Vt-8	SZ	40	7,5
Gksz-4	SZ	40	7,5
K-To	SZ	20	8,0

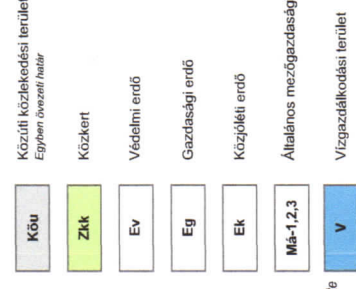
Vt-8	SZ	40	7,5
Gksz-4	SZ	40	7,5
K-To	SZ	20	8,0

Gksz-4	SZ	40	7,5
K-To	SZ	20	8,0

Gksz-4	SZ	40	7,5
K-To	SZ	20	8,0

K-To	SZ	20	8,0
------	----	----	-----

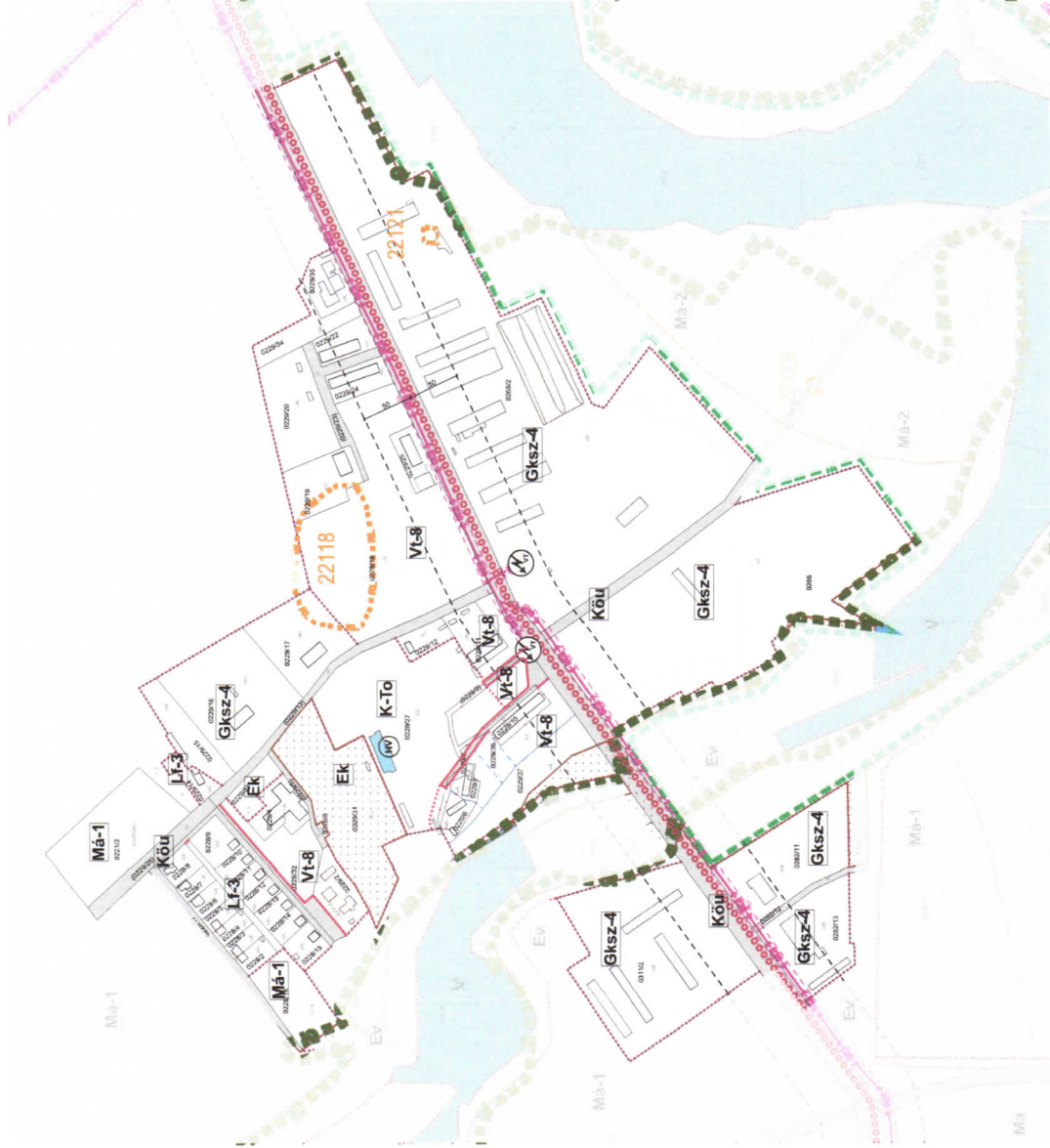
Beépítésre nem szánt övezetek



A 16/2022. (XII.20.) önk. rendelet 4. számú melléklete
Hatályos 2023. február 1-től.

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

	Rajzszerű: 8000 Székesfehérvár, Rósa utca 22. Tel.: +36-70/365 0133 E-mail: feher@pusztaszabolcs.hu	Rajzszerű: SZT-3
Tervező: Bodó Balázs TT 07-0388 Erfi Antal TT 07-0075	Megrendelő: Pusztaszabolcs Város Önkormányzata	
Tervezési terület: Pusztaszabolcs város igazgatási területe		
Feladat: Szabályozási terv és HÉSZ, Szabályozási terv módosítása		
Tervfajta: Javahagyott	Lépték: M=1:5000 (A3)	Kelt: 2022. december



A település műemléki védelem körébe tartozó ingatlanjai

	A	B	C	D	E
1	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
2	30650	Adonyi út	Római katolikus templom	műemléki védelem III.	1077

A település helyi értékvédelem körébe tartozó ingatlanjai

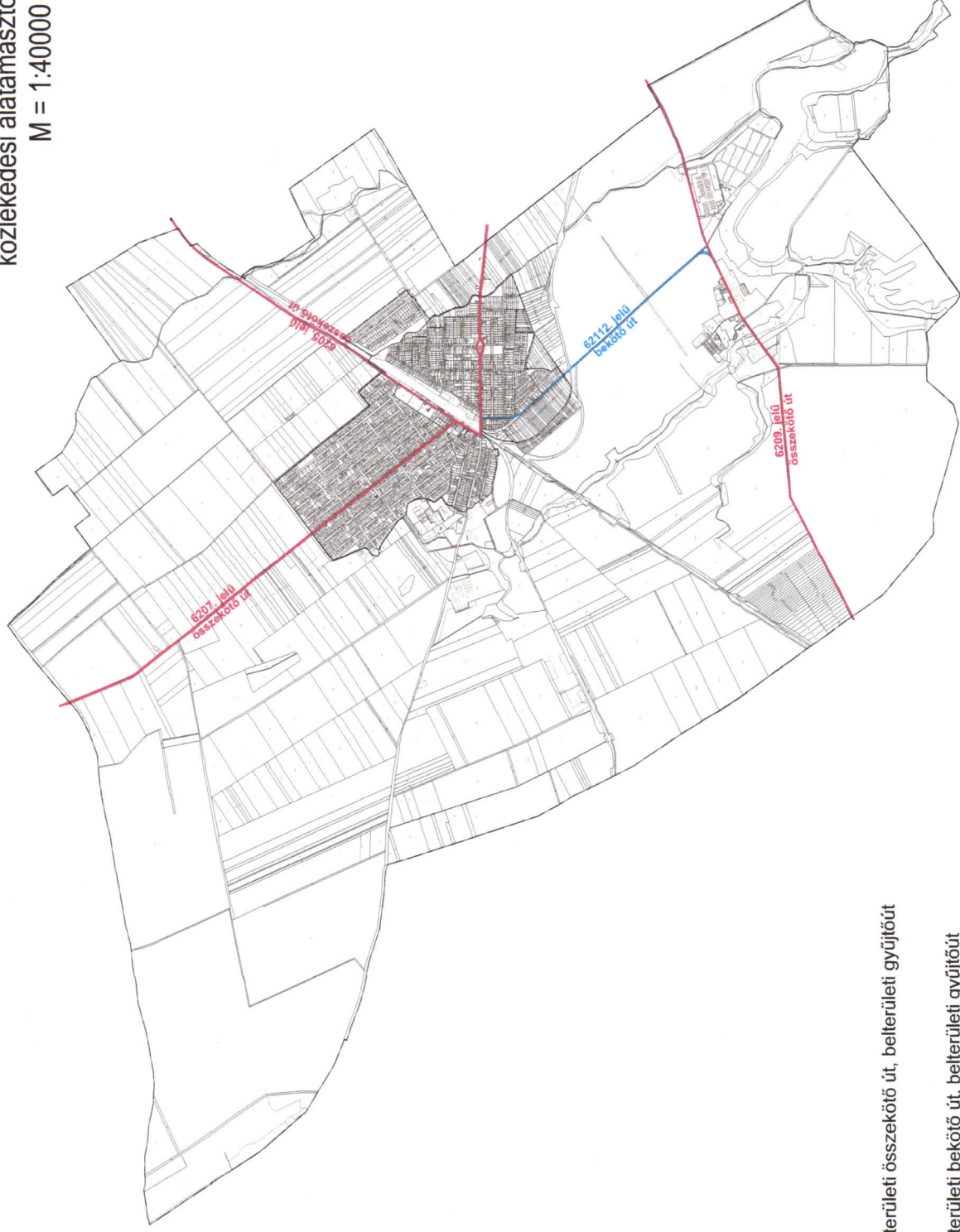
	A	B	C
1	H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó védettség)		
2	Cím	Helyrajzi szám	Név
3	Adonyi út	1077	Római katolikus templom
4	Szent Imre utca	1183/2	Református templom
5	Kastély utca	049	(Fould)-Springer kastély, később Wooster kastély
6	Felsőcikola	0229/27	Cikolai kastély

A település régészeti területtel érintett ingatlanjai

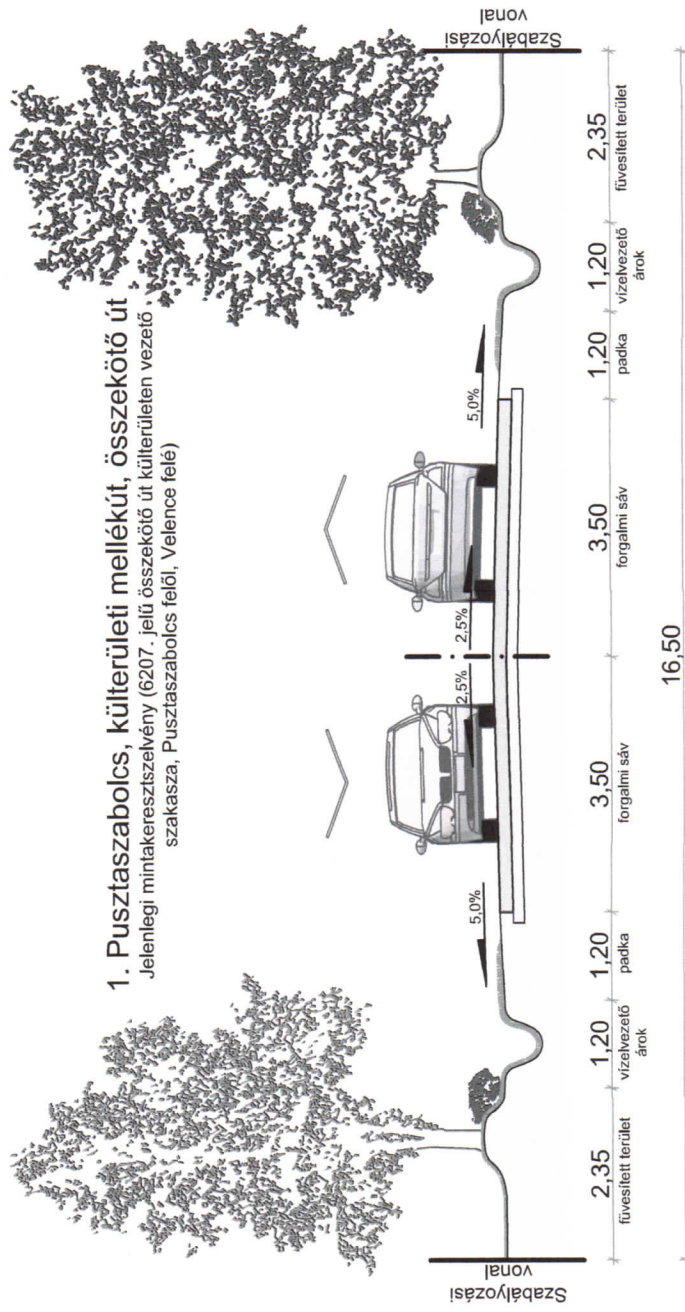
	A	B	C	D	E
1	Lelőhely azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Helyrajzi számok
2	22118	Felsőcikola	temető	római kori kelta	0229/18, 0229/17, 0221/1, 0229/19.
3	22121	Új sertéstelep	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni) temető temető temető	római kor középkor ismeretlen kor római kor bronzkor	0269/2
4	22123	Régi sertéstelep	település	középkor	0269/3, 0269/1, 0287
5	57126	Keserű-völgyi-dűlő Falu-alatti dűlő	telepnyom (felszíni)	római kor	0137/30
6	57127	Alsó-besnyői-dűlő	temető	őskor	0128/12
7	66941	Cserepes-dűlő	épület	ismeretlen kor	0280/2
8	66943	Üres tarisznya-dűlő	telepnyom (felszíni)	ismeretlen kor	0282/9, 0282/8, 0282/7
9	82537	Dohányos-völgy északi part	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	Árpád-kor középkor	0221/1, 0340/13, 0322, 0340/5, 0340/12, 0340/6, 0340/11
10	82539	Dohányos-völgy déli part	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	Árpád-kor vaskor	0336/3, 0336/6, 0336/13, 0336/8, 0336/7, 0336/21, 021/4, 0336/14, 0346/1, 0332
11	82541	Szücs-tábla	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	középkor őskor	0221/1
12	93147	Sínek köze	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	római kor középkor	0322, 0340/14, 0340/7, 0340/23, 0340/8, 0340/22,
13	93151	Kolomposi-csapás	telepnyom (felszíni)	római kor	0137/9, 0137/8, 0137/12, 0137/10, 0137/11, 0137/21, 0137/22
14	38035	Besnyő-Besnyőtől DNy-ra	telepnyom (felszíni)	ismeretlen kor	0128/26, 0128/27
15	66939	Gárdony-Bolyai- dűlő	telepnyom (felszíni)	ismeretlen kor	093
16	Új régészeti lelőhely				
17	-	Kolomposi-csapás II.	telepnyom (felszíni)	római kor	0137/43, 0137/44

PUSZTASZABOLCS

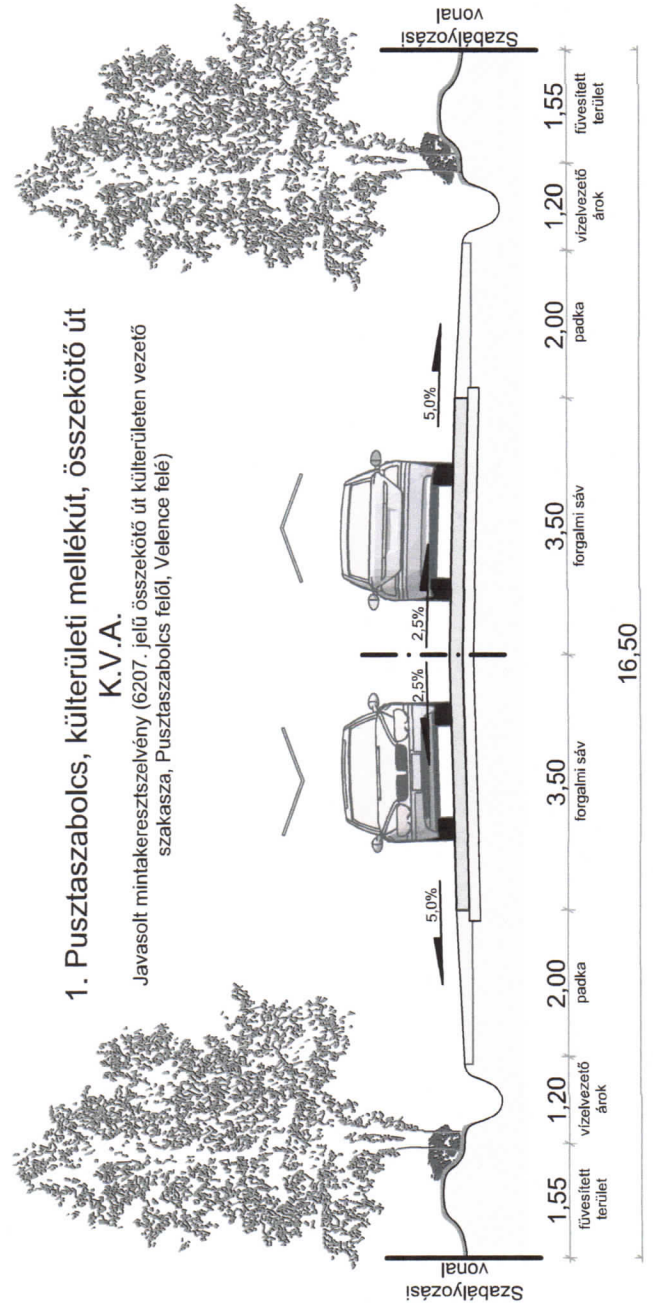
Településrendezési eszközök felülvizsgálata
közlekedési alátámasztó mukarész
M = 1:40000

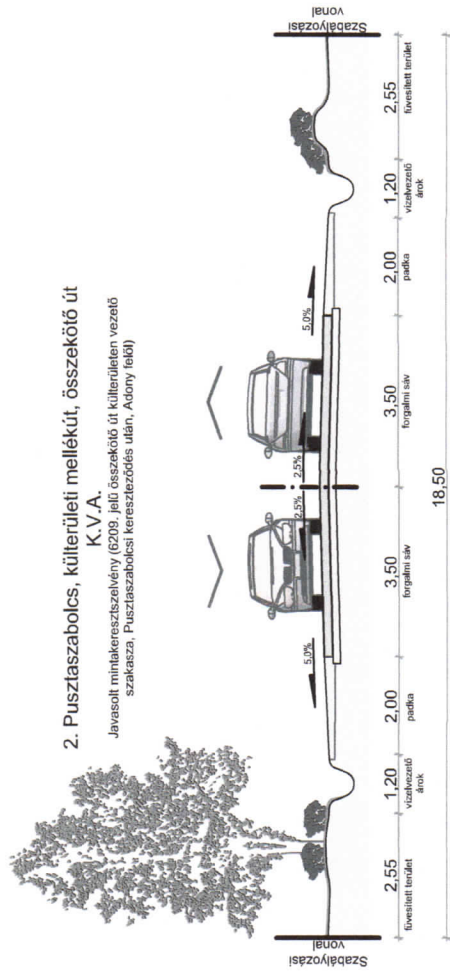
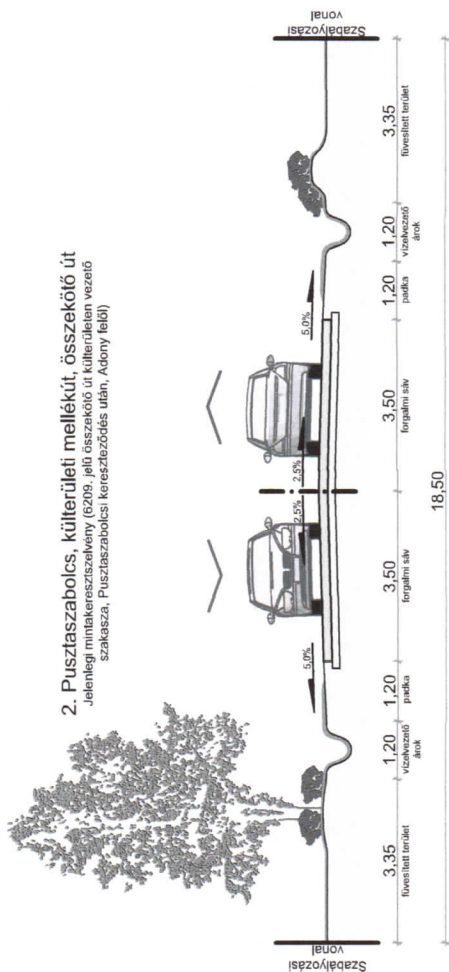


1. Pusztaszabolcs, külterületi mellékút, összekötő út Jelenlegi mintakeresztszelvény (6207. jelű összekötő út külterületen vezető, szakasza, Pusztaszabolcs felől, Velence felé)

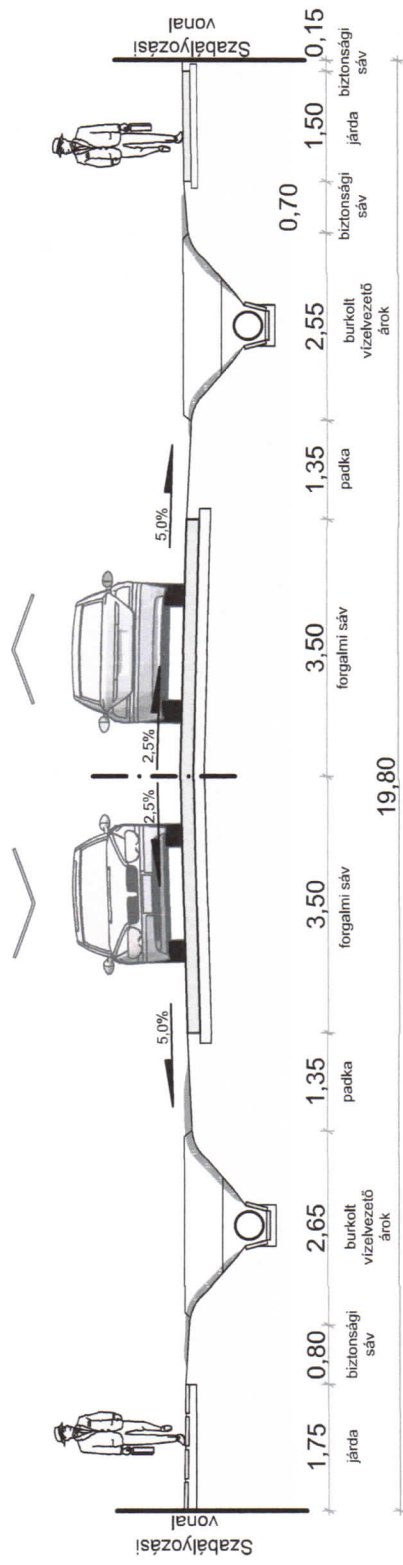


1. Pusztaszabolcs, külterületi mellékút, összekötő út K.V.A. Javasolt mintakeresztszelvény (6207. jelű összekötő út külterületen vezető szakasza, Pusztaszabolcs felől, Velence felé)



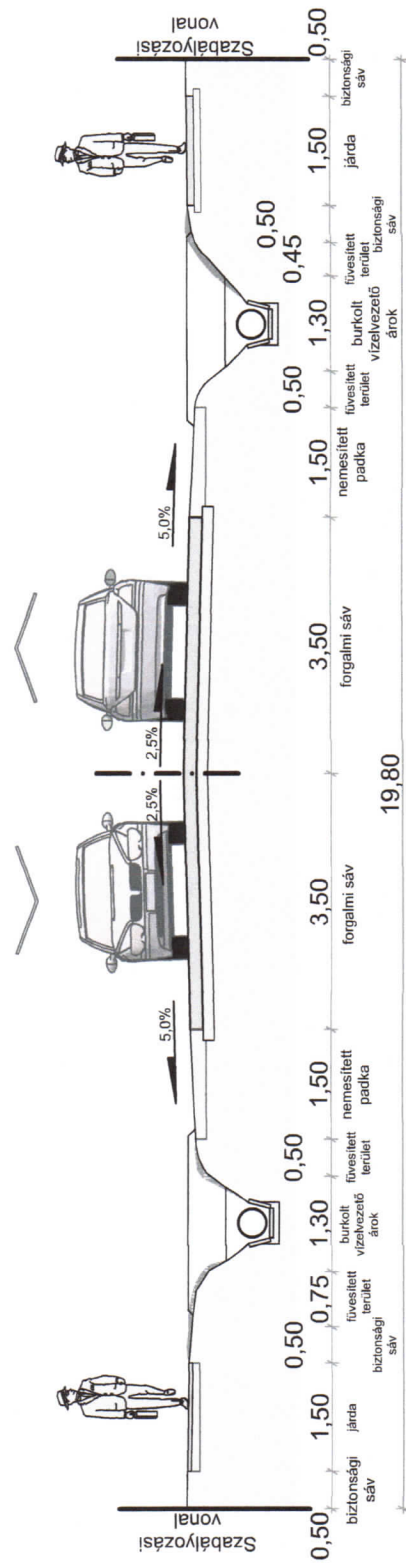


3. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, gyűjtőút Jelenlegi mintakeresztszelvény (6207. jelű összekötő út átkelési szakasza, Velencei út 41. Velence felé)

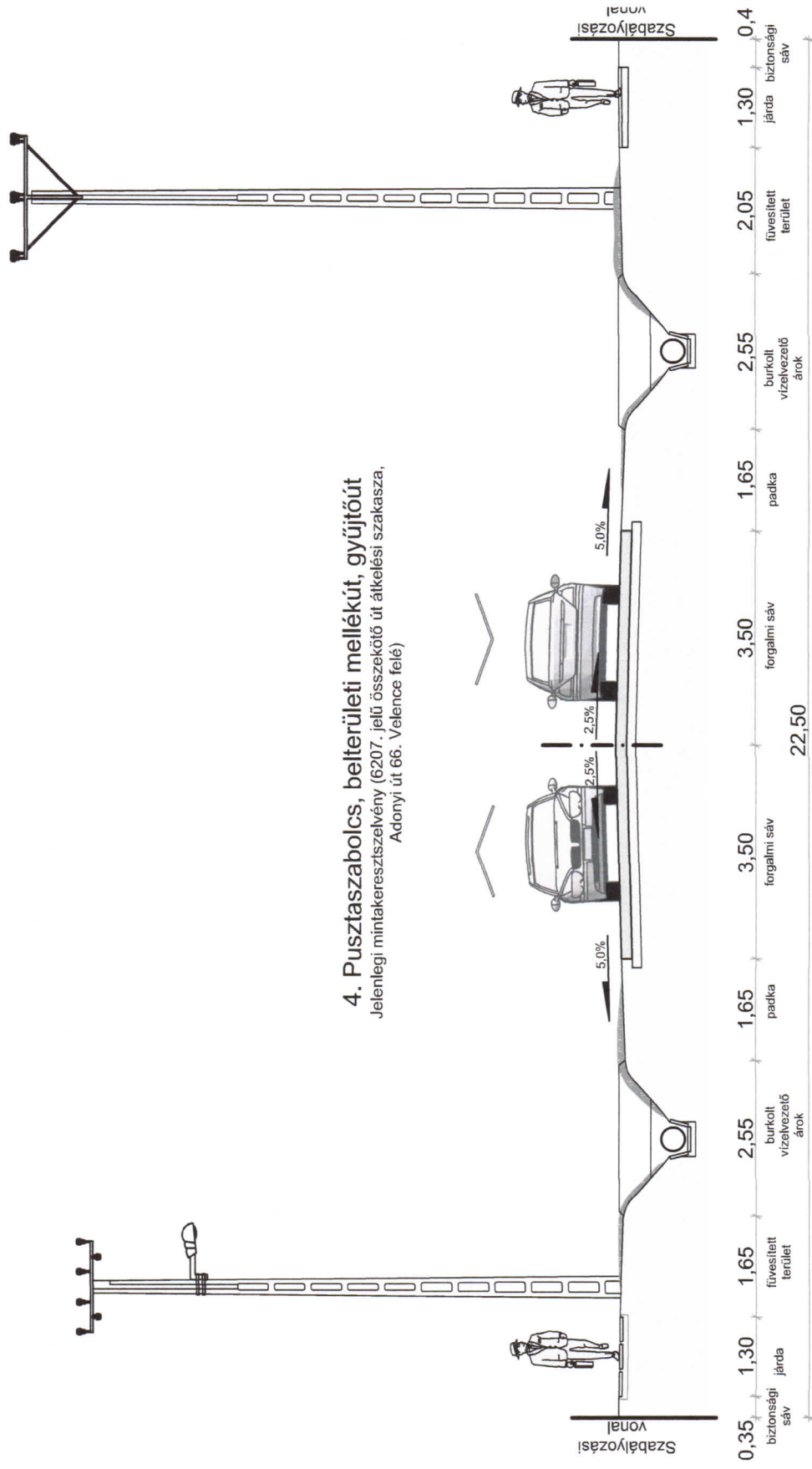


3. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, gyűjtőút B.V.c.B.

Javasolt mintakeresztszelvény (6207. jelű összekötő út átkelési szakasza,
Velencei út 41. Velence felé)

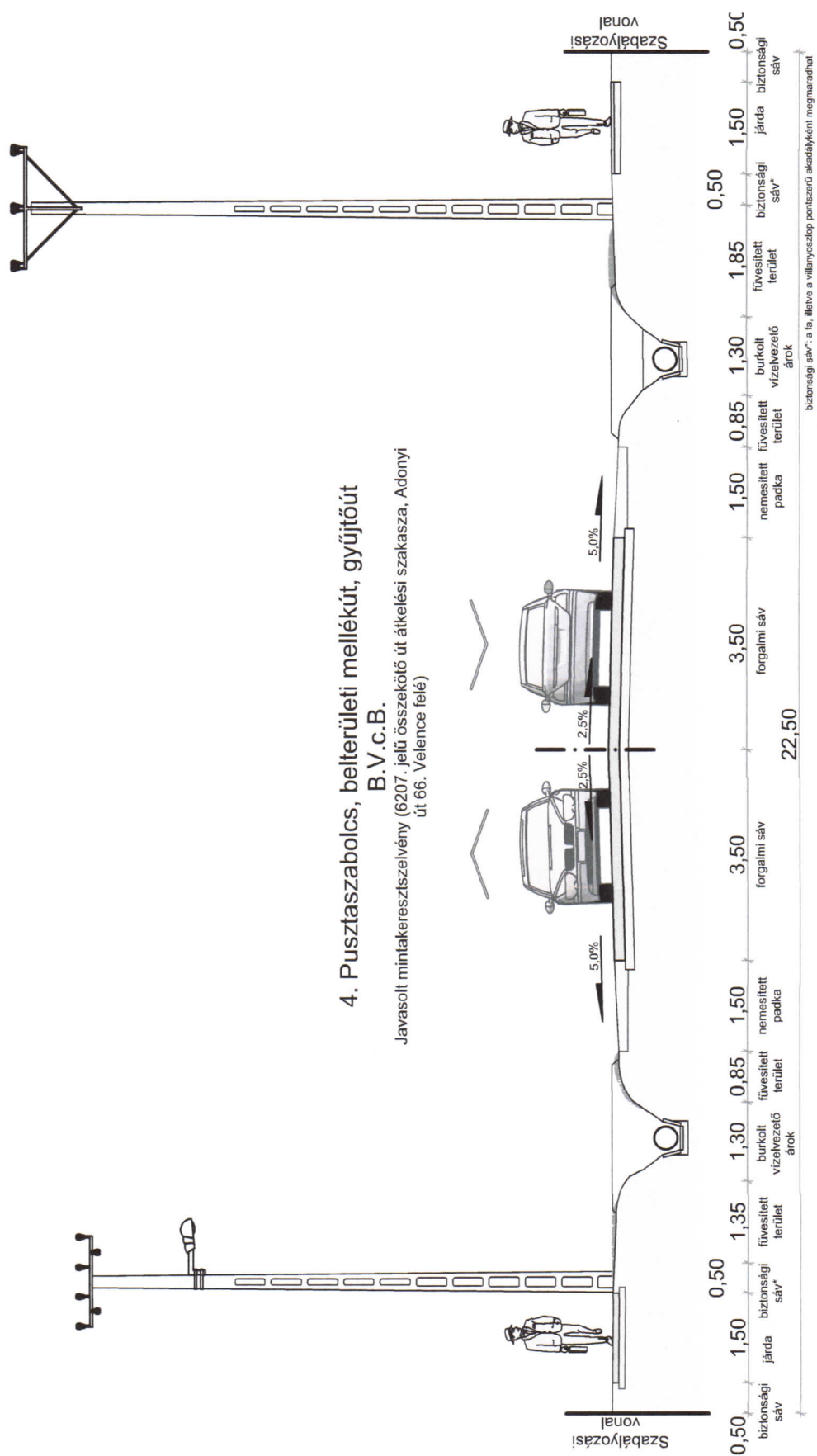


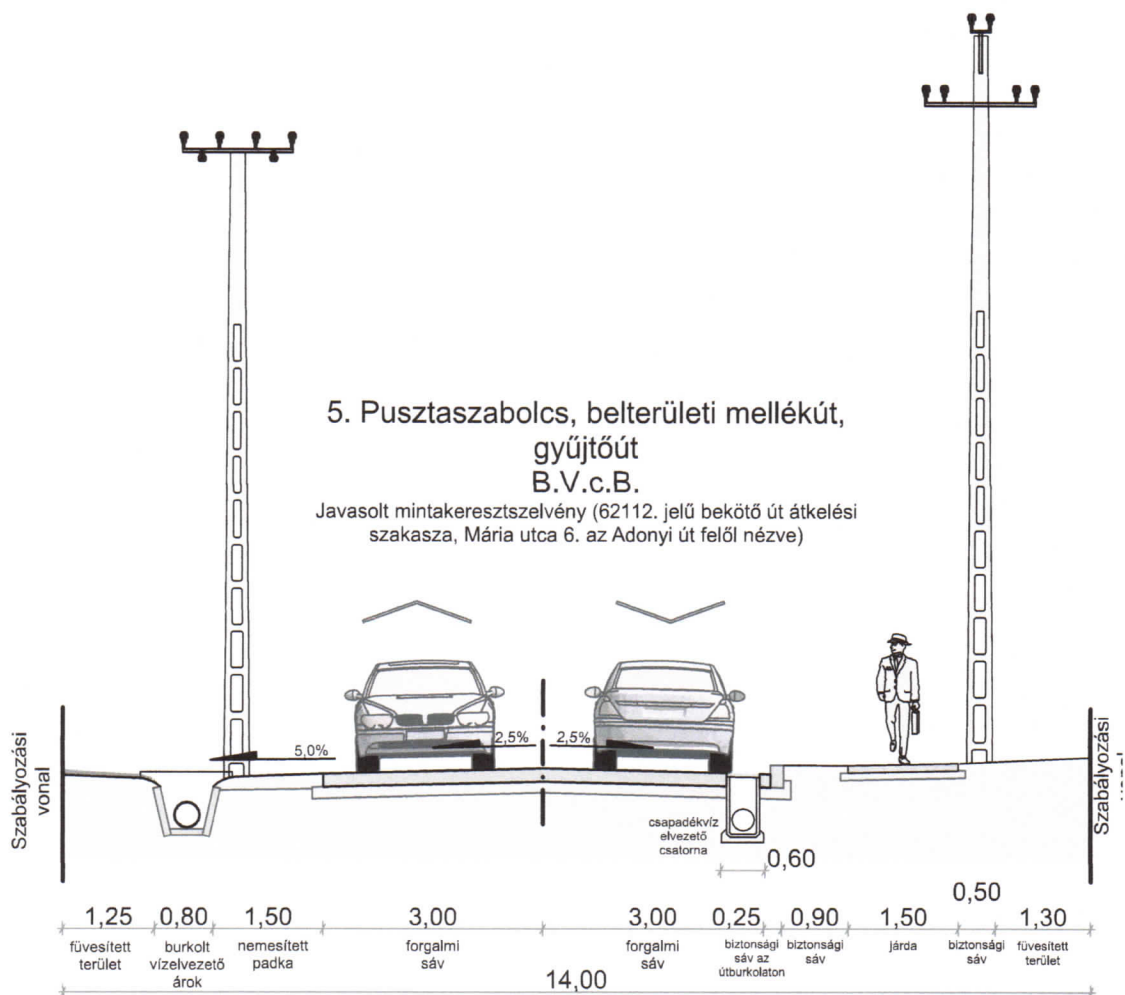
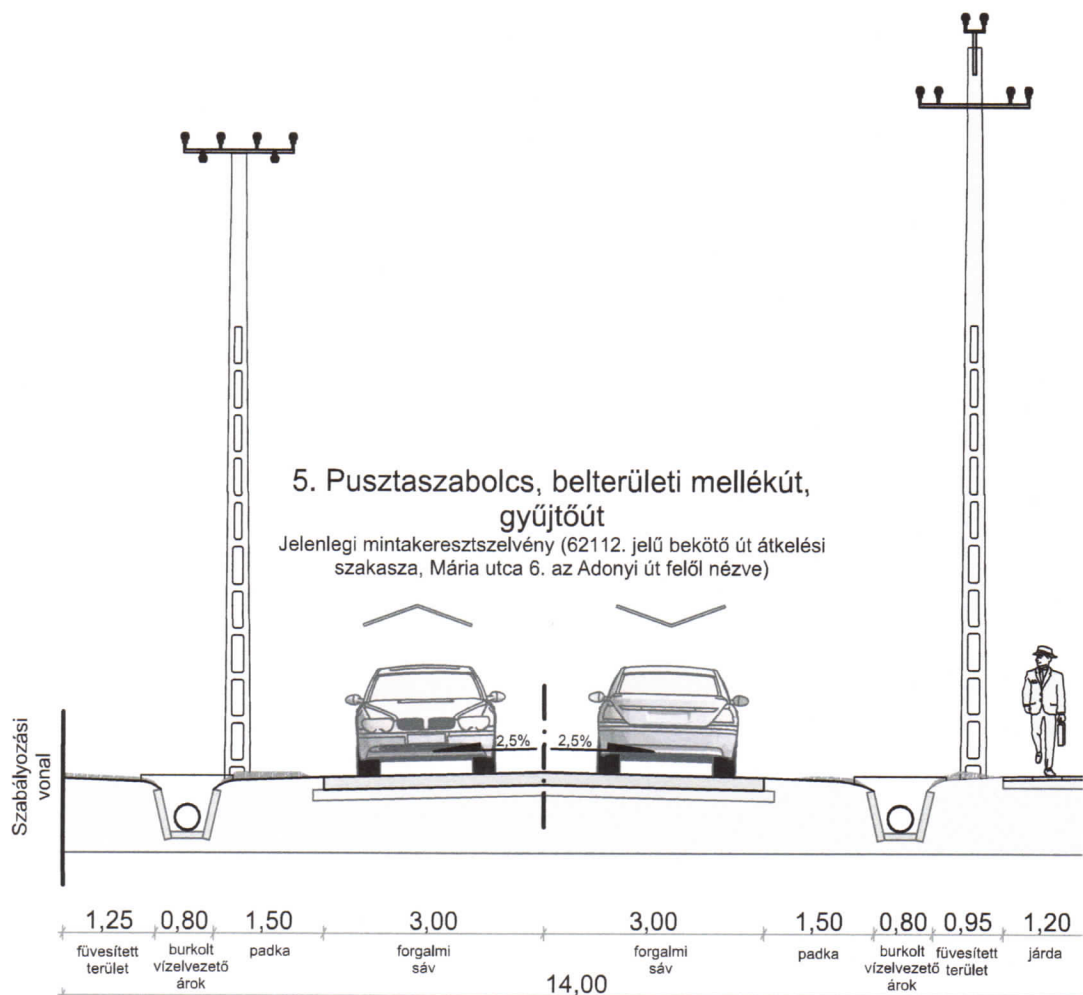
4. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, gyűjtőút Jelenlegi mintakeresztszelvény (6207. jelű összekötő út átkelési szakasza, Adonyi út 66. Velence felé)



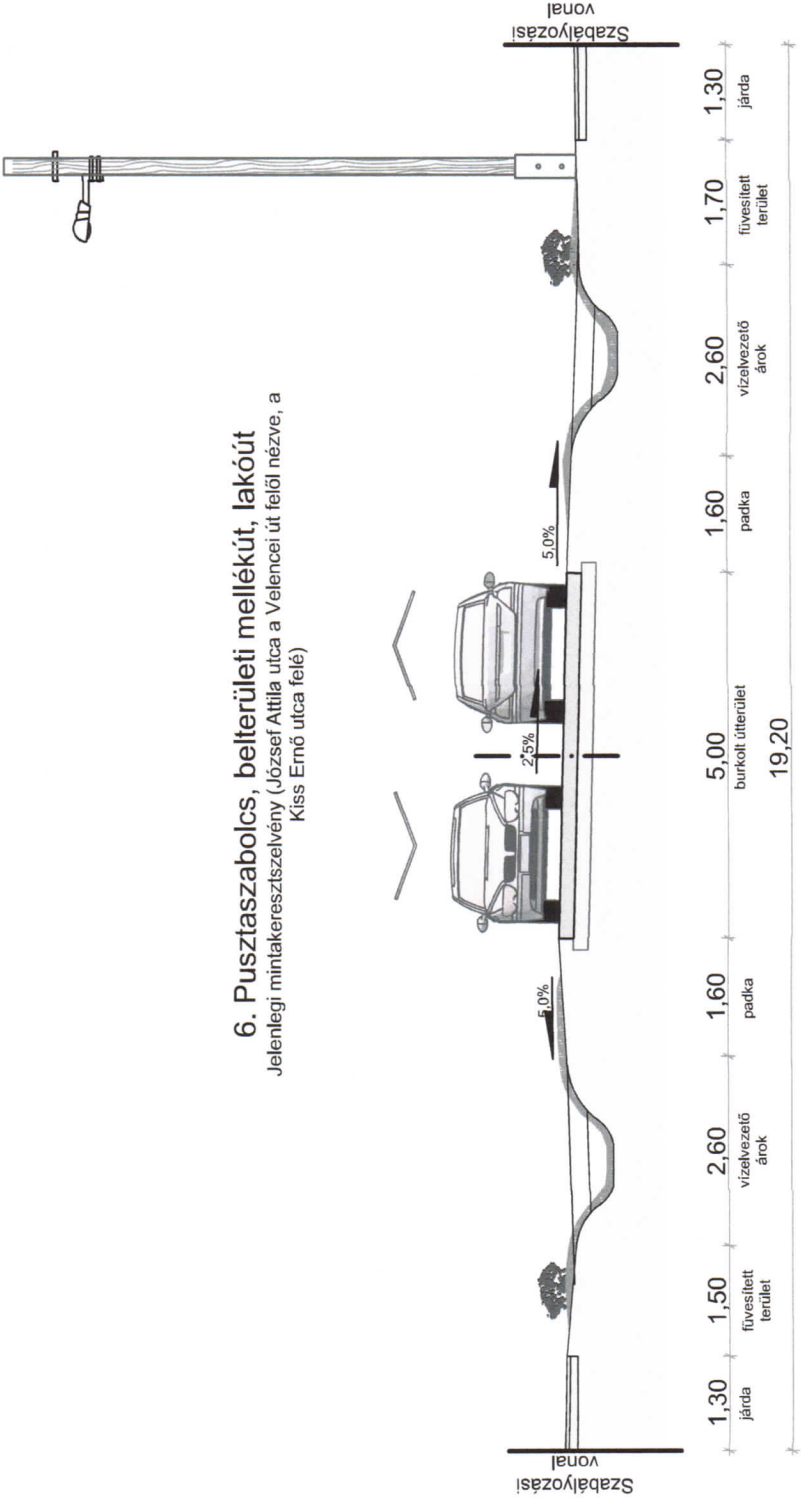
4. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, gyűjtőút
B.V.c.B.
Javasolt mintakeresztszelvény (6207. jelű összekötő út átkelési szakasza, Adonyi út 66. Velenice felé)

JavaSolt mintakeresztelvény (6207. jelű összekötő út átkelési szakasza, Adonyi út 66. Velence felé)



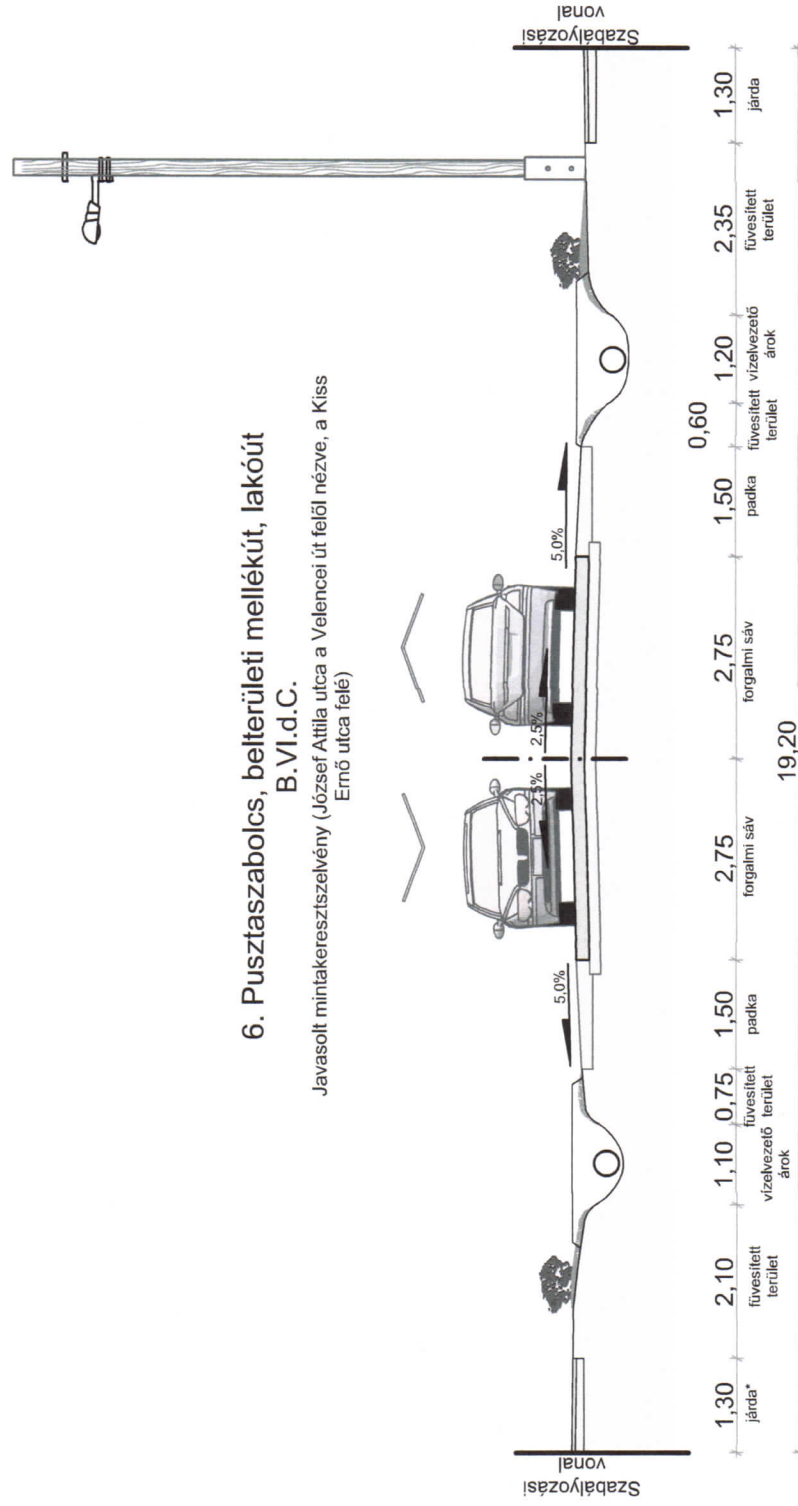


6. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, lakóút
Jelenlegi mintakeresztszelvény (József Attila utca a Velencei út felől nézve, a
Kiss Ernő utca felé)



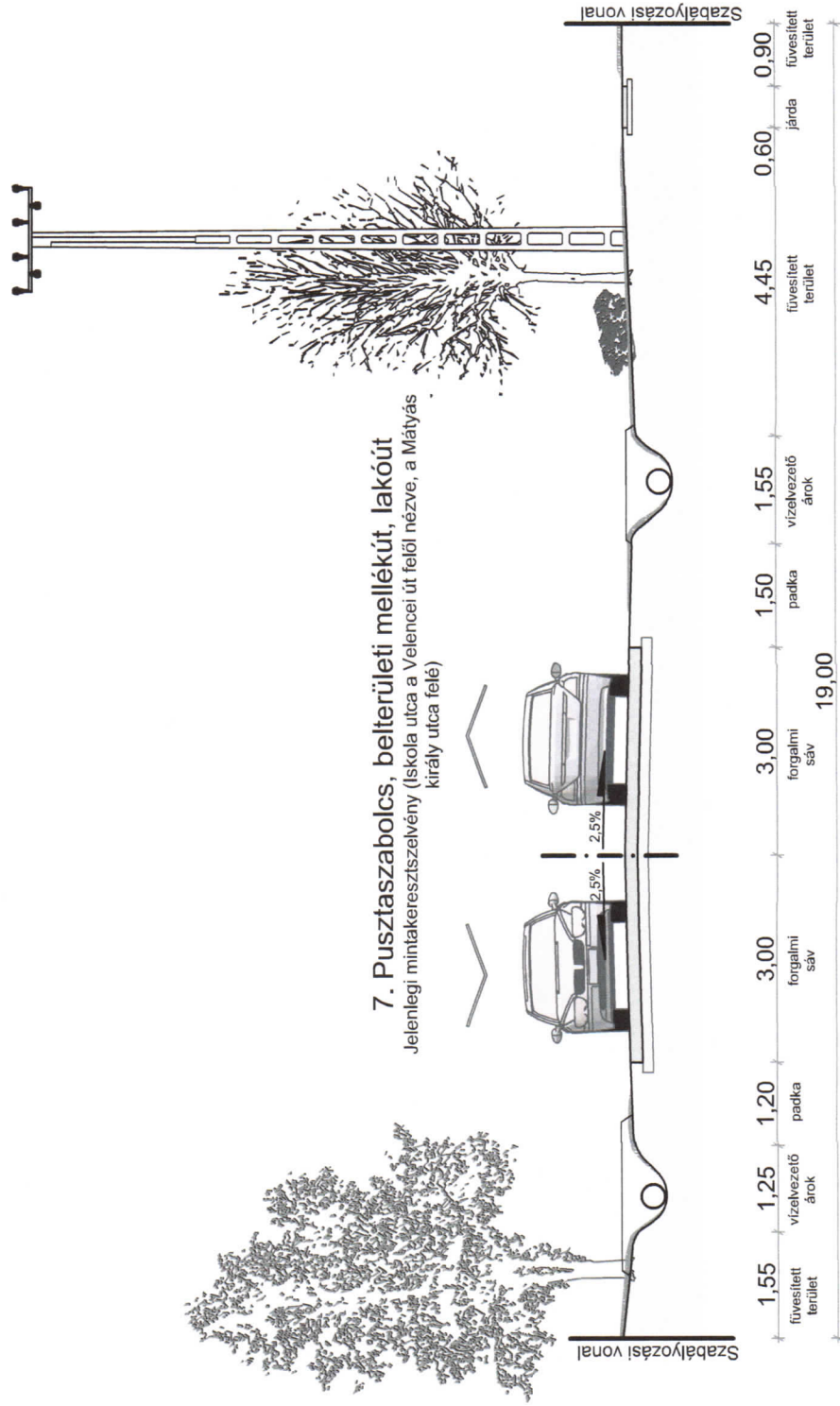
6. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, lakóút B.VI.d.C.

Javasolt mintakeresztmetszvény (József Attila utca a Velencei út felől nézve, a Kiss Ernő utca felé)



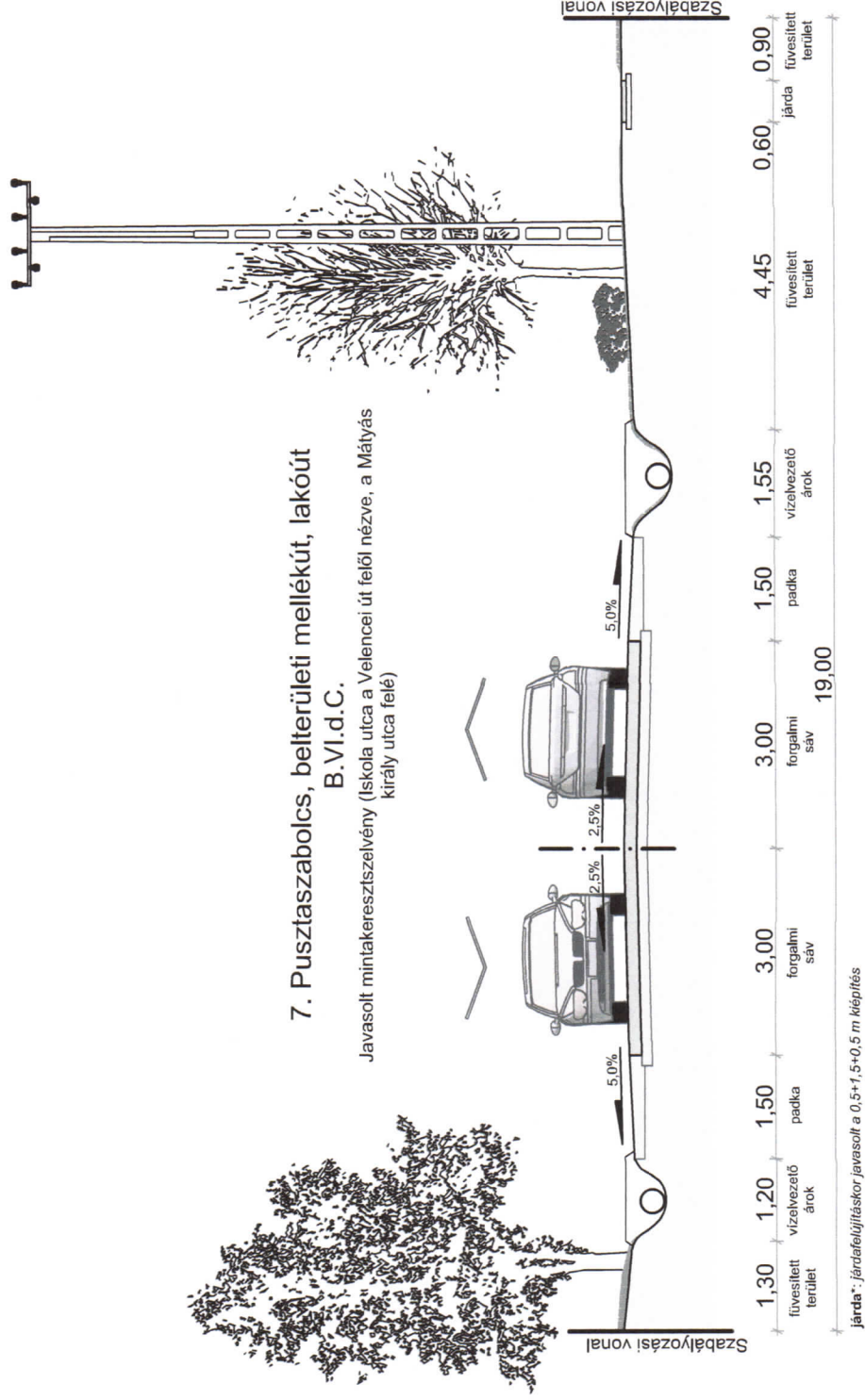
7. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, lakóút

Jelenlegi mintakeresztmetszelvevény (Iskola utca a Velencei út felől nézve, a Matyás király utca felé)



7. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, lakóút B.VI.d.C.

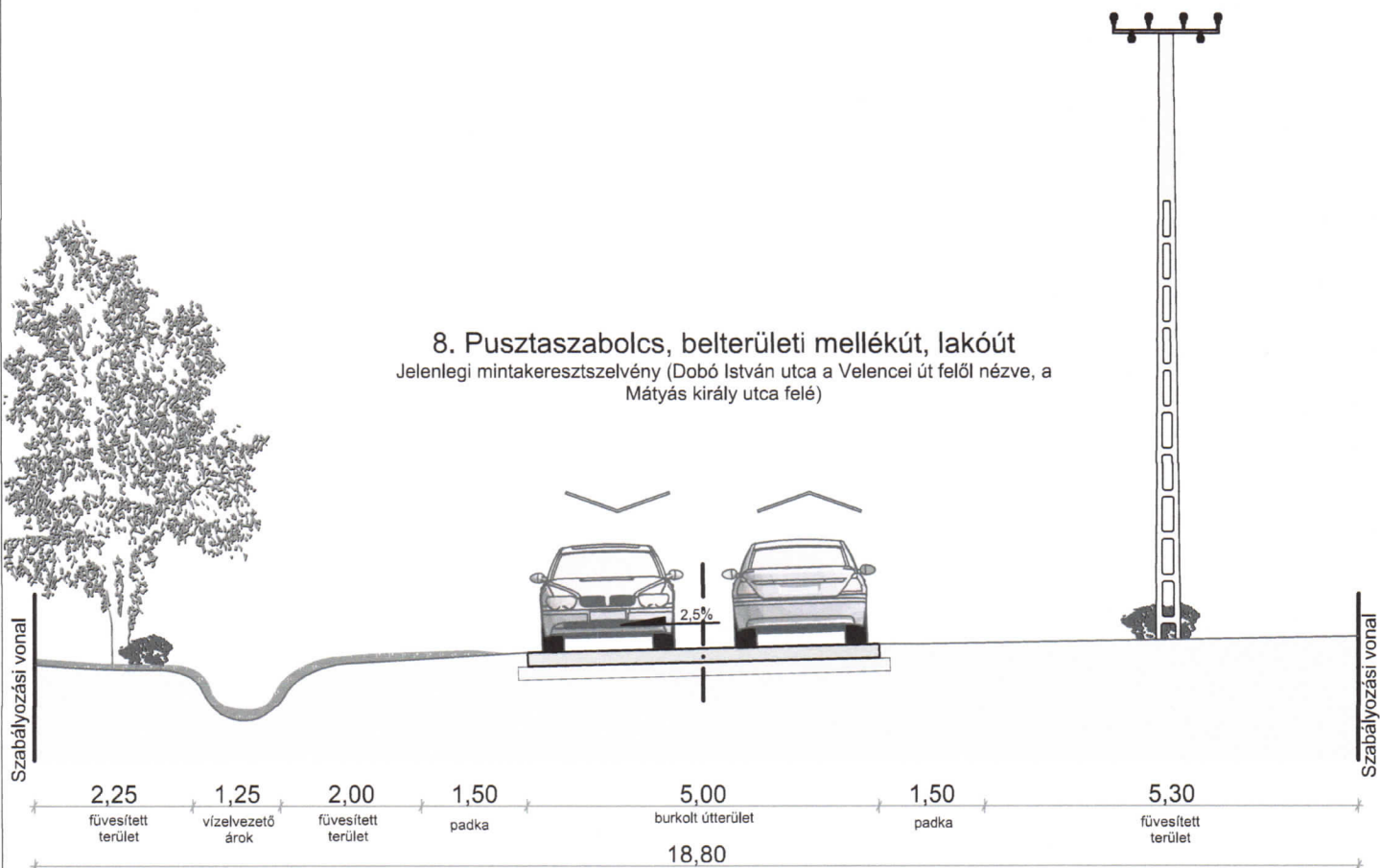
Javasolt mintakeresztszelvény (Iskola utca a Velencei út felől nézve, a Mátyás király utca felé)



járda*: járdafelújításkor javasolt a 0,5+1,5+0,5 m kiépítés

8. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, lakóút

Jelenlegi mintakeresztmetszervény (Dobó István utca a Velencei út felől nézve, a Mátyás király utca felé)



8. Pusztaszabolcs, belterületi mellékút, lakóút

B.VI.d.C.

Javasolt mintakeresztmetszervény (Dobó István utca a Velencei út felől nézve, a Mátyás király utca felé)

