



**CSEMŐ KÖZSÉG**

# **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**



**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**314/2012. (XI. 8.) KORMÁNYRENDELET 38.§ SZERINTI  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**V. KÖTET  
2019. FEBRUÁR**



dr. Lakos Roland  
 dr. Kovács Tímea  
 Szilberhorn Erzsébet

polgármester  
 jegyző  
 mb. települési főépítész

## A TERV KÉSZÍTŐI

Felelős tervező:	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/I, TR 13-1113	Catamina Studio
Településrendezés	Csohány Klára okl. építészmérnök É, TT/I, TR 13-1113  Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési – városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01-5189  Farkas Szilvia okl. településmérnök	Catamina Studio
Zöldfelületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	Rigó István okl. tájépítészmérnök városépítési – városgazdálkodási szakmérnök K 01-5189, TT 01-5189, TK 01-5189	
Közlekedés	Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök KÉ-KK 01-5295	Heckenast & Heckenast Bt.
Közmű	Dima András okl. építőmérnök vízépítési – vízellátási- csatornázási – környezet- egészségügyi szakmérnök SZVV-3.2. 01-2130 VZ-TEL 01-2130, TE 01-2130, TH 01-2130, TV 01-2130, VZ- TER 01-2130, VZ-VKG 01-2130	Dima Kft.
Ábrák, tördelés	Gubán Vera  Kutas Dóra	Catamina Studio

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018. (...) rendelete  
Csemő község helyi építési szabályzatáról**

Csemő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. A rendelet hatálya és felépítése**

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya Csemő község teljes közigazgatási területére terjed ki. Előírásait együtt kell alkalmazni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelettel (továbbiakban OTÉK), továbbá az épített és a természeti környezetre vonatkozó egyéb helyi rendeletekkel.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken

- a) területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni,
  - b) telket alakítani,
  - c) építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni,
  - d) építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint
  - e) meglévő épület
    - ea) átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy
    - eb) rendeltetését megváltoztatni
- az OTÉK előírásai, továbbá a vonatkozó hatályos jogszabályok és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.

**2. § (1)** Jelen helyi építési szabályzat mellékletei:

- 1. számú melléklet Csemő Község szabályozási terve m 1:2.000 léptékben
- 2. számú melléklet az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó táblázatok

(2) Jelen rendelet függelékei:

- 1. számú függelék a nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke

2. számú függelék a földhivatali nyilvántartás szerinti tanyatelkek jegyzéke  
3. számú függelék a földhivatali nyilvántartás szerinti külterületi kivett lakóház, udvar besorolású ingatlanok jegyzéke

## **2. Fogalom meghatározások**

### **3. § E rendelet alkalmazásában**

#### **3. A szabályozási terv és előírásainak alkalmazása**

#### **4. § (1) A szabályozási terven ábrázolt kötelező érvényű elemek:**

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa;
- c) építési hely;
- d) telek be nem építhető része.

#### **(2) Más jogszabály által elrendelt, tájékoztató elemek:**

- a) közigazgatási határ
- b) védőtávolságok
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa
- d) táj- és természetvédelem
- da) NATURA 2000 terület határa és területe
- db) országos ökológiai hálózat magterület határa és területe
- dc) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa és területe
- dd) országos ökológiai hálózat puffertérület határa és területe
- de) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe
- df) ex lege védett természeti érték
- dg)

## **II. FEJEZET**

### **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **4. A közterületekre vonatkozó rendelkezések**

#### **5. § (1) Közterület csak a szabályozási terv rendelkezései szerint alakítható ki, szüntethető meg.**

(2) Új belterületi közterületek kialakítása vagy meglévő felújítása, átalakítása során biztosítani kell az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását.

(3) A telekhatár és a járda, valamint a járda és az úttest közötti sáv növényzettel beültethető a járda és az úttest csapadékvízvezetésének biztosításával. Amennyiben nincs zárt csapadécsatorna vagy árok, a telekhatár és az úttest közötti sávot úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz ezen a területen belül, helyben szivároгjon el. A telek előtti közterületen a növényzet gondozása a telektulajdonos feladata.

#### **5. Pavilonokra, vendéglátó teraszokra és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyakra vonatkozó előírások**

- 6. §** Kioszk, pavilon közterületen nem létesíthető. A meglévő pavilonok felújíthatók, de nem bővíthetők.
- 7. §** Vendéglátó terasz beltéri fogyasztótérrel rendelkező vendéglátó létesítmények részeként, azok előtti közterületen létesíthető a közterület tulajdonosának hozzájárulása esetén, a zavartalan gyalogos forgalom számára min. 1,50 m járda szabadon hagyásával.
- 8. §** Közterületen vásári árusítóhelyeket kihelyezni csak az e célból meghatározott időszakokban, meghatározott területen a közterület tulajdonosának hozzájárulásával szabad.
- 9. §** (1) Üzlethelyiségek előtt közterületen vagy közterülettel határos előkertben árubemutatásra szolgáló szerkezet kizárólag
- a) zöldségesbolt
  - b) virágüzlet
- előtt létesíthető.
- (2) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezeteket a nyitvatartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

### **III. FEJEZET**

#### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

##### **6. Általános beépítési előírások**

- 10. §** (1) Az övezetben előírt kialakítható telekméretnél kisebb területű vagy szélességű már kialakult telek az övezet egyéb előírásait betartva beépíthető.
- (2) A település területén meglévő épület – az utcai sávban elhelyezkedő melléképületek vagy melléképületrészek kivételével – az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető.
- (3) Építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető az egyéb övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) A beépítettség mértékére vonatkozó övezeti előírástól el lehet térni az alábbi esetekben:
- a) meglévő épület bontása esetén hitelt érdemlően dokumentálva, a korábbi beépítési mértékig megengedett a beépítés;
  - b) lakóépület a lakás komfortossá tételéhez max. 20 m<sup>2</sup>-rel bővíthető az övezetben meghatározott beépítési mértéktől függetlenül, de max. 80 m<sup>2</sup> hasznos lakásalapterületig.

##### **7. Egyéb tervek**

- 11. §** Látványterv készítése kötelező az építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítése, homlokzatának átalakítása során a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett telkeken.

\*

## IV. FEJEZET

### A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- (1) Az egyéb jogszabályban megállapított, táj- és természetvédelemmel érintett területeket a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.
- (2) Táj- és természetvédelemmel érintett területen építési tevékenység csak az ökológiai állapot megőrzése vagy javítása feltételével végezhető, e területek károsítása, építési tevékenységgel történő zavarása tilos.
- (3) Tájképi szempontból kedvezőtlen látványt nyújtó építmények, tevékenységek takarásáról, elsősorban fás növényzet telepítésével, gondoskodni kell.
- (4) Telephelyen tárolást végezni csak fedett építményben, közterület felé építménnyel vagy zárt állományú növényzettel takartan lehet.

## V. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

- (1) Levegővédelmi szempontból:
  - a) Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.
  - b) A szabályozási tervben rögzített lakóterületi építési övezetekben és az azoktól számított 1000 m-es távolságon belül olyan tevékenység céljára építmény nem helyezhető el, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.
- (2) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából:
  - a) Lakóterületen, településközpont és intézményi területen a külön jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a külön jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.
  - b) A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.
- (3) Talaj, termőföld, felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából
  - a) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.
  - b) A közigazgatási területen a felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások és a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében:
    1. Szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.
    2. Állattartó telep, komposztáló telep országos vízminőség-védelmi területen, valamint vízfolyások partéleitől mért 200-200 m távolságon belül nem létesíthető.
    3. A felszíni vizek öntisztulását a vízparti sávban a természetközeli ökoszisztémák védelmével kell elősegíteni.

- c) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
  - d) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről – összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról – gondoskodnia kell.
  - e) Feltöltések kialakítására építési törmelék, hulladék, szennyezett talaj vagy környezetet károsító anyag nem alkalmazható. Építési munka megkezdése előtt az adott területen található hulladékokat, a külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelő módon, el kell távolítani.
  - f) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) Hulladékkezelés:
- a) Kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.
  - b) Lakó-, intézményi és településközpont területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenység kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén végezhető.
  - c) A veszélyes hulladékokat a külön jogszabályokban előírt módon kell gyűjteni, tárolni, elszállításukról és ártalmatlanításukról gondoskodni.

## **VI. FEJEZET**

### **VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

- (1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek.
- (2) Jogszabályok, műszaki szabvány által, vagy hatósági eljárások során megállapított védőterületek, védőövezetek figyelembevétele, továbbá az azok területén végzett építési tevékenység során a vonatkozó szabályok alkalmazása és betartása kötelező.

## **VII. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **... Telekalakítás**

- ... § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek az építési övezet előírásainak megfelelően beépíthető.
- (2) A telek legkisebb kialakítható méreteit és területét az övezeti előírások határozzák meg.
- (3) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható, konkáv, sokszögű nem lehet.
- (4) Nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Telekalakítás során beépítésre szánt területen nem alakulhat ki zárványtelek.
- (6) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt

közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

(7) Beépítésre nem szánt területen – a gazdasági terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánutak kivételével –, továbbá kertés mezőgazdasági területek, valamint zöldterületek övezeteiben a magánút telkének szélességi mérete nem lehet kisebb:

a) 80 m-nél nem hosszabb út esetén 6,0 m-nél

b) 80 m-nél hosszabb út esetén 8,0 m-nél.

(8) Gazdasági terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánút telekszélességének legalább 12,0 méternek kell lennie.

(9) A 80 méteres hosszt meghaladó zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.

### **... Településrendezési kötelezés**

... § (1) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezhető az 5 évnél régebben lakatlan vályogfalazatú épületek.

(2) Bontás miatt kialakult utcaképi beépítési hiány pótlása céljából beépítésre kötelezhető a Vt jelű településközpont övezetekben megüresedett építési telkek tulajdonosai.

### **... Településrendezési szerződés**

... § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

(2) Településrendezési szerződés kötését kezdeményezheti az önkormányzat, az érintett terület tulajdonosa, illetve a területen beruházni szándékozó magán- vagy jogi személy.

(3) A településrendezési szerződés kötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és a részeként készül beépítési terv a településrendezési szerződés kötését kezdeményező fél finanszírozásában készül, melyet a képviselő-testület egyetértés esetén határozattal fogad el.

## **VIII. FEJEZET**

### **... KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**



## **IX. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **... A beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések**

... § (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.



(2) Övezethatárral egybeeső telekhatár módosítása esetén az övezethatár akkor változhat együtt a telekhatárral, ha a telekhatár két oldalán az eltérő övezetbe sorolt egyes telkek területe legfeljebb  $\pm 50\%$ -kal változik meg.

### ... A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

- ... § (1) A kerítés magassága legfeljebb 2 m lehet.  
(2) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, belterületen, valamint kertés és általános mezőgazdasági területen előkertés beépítés esetén csak max. 80 cm magas lábazatú áttört kerítés alkalmazható, kivéve a kerítéssel egybeépített kukatároló felületét. A kerítéssel egybeépített kukatároló alapterülete legfeljebb 3 m<sup>2</sup> lehet.  
(3) Nem közterülettel határos kerítés magassága legfeljebb 1,80 m magas lehet.

### ... A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások

- ... § (1) Az épített, előregyártott vagy mobil kerti víz- és fürdőmedence  
a) vizét ... ??? (Dima A.)!!  
b) beépítésre szánt területen nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretének sávjában és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.  
(2) Kerti medence legfeljebb a csatlakozó terepszinthez képest 1,0 m magasságon belüli szerkezettel fedhető, téliésíthető.

### ... A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintre vonatkozó rendelkezések

- ... § A telek terepszint alatti beépítési mértékének számításakor figyelembe kell venni  
a) az épület alatti pinceszintet  
b) az épületen túlnyúló pinceszintet  
c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény összes beépített bruttó területét.
- ... § (1) Pinceszinten mélygarázs csak akkor helyezhető el, ha telken belül biztosítható az OTÉK előírásainak megfelelő kialakítású rámpa.  
(2) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető.  
(3) Az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű vagy a pinceszinten kialakított, épületkontúron túlnyúló mélygarázst vagy terepszint alatti épületrészt úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladjon meg a terepszinthez képest mért +1,0 m-t.

### ... Építési hely belterületen

- ... § (1) Az építési hely megállapítása során a szabályozási terven feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezetben rögzített általános előírást kell figyelembe venni.
- ... § (1) Az épület homlokzati határfalának külső síkjának legalább 70%-nyi hosszban az építési vonalon kell állnia.

- (2) Az építési vonal előkertés beépítés esetén az előkert határvonala, előkert nélküli beépítés esetén a közterület felőli telekhatár.
- (3) Új épület előkertí építési vonalának – beépített és részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (4) Saroktelek esetében a beépítést az előkertek által meghatározott építési vonalak metszéspontjától, a telek sarokpontjától kell indítani mindkét irányba úgy, hogy az átforduló épülettömeg lehetőleg szimmetrikus legyen.
- (5) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, az előkert 5,0 m.
- (6) Újonnan beépítésre kerülő területek építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – az előkert:
- a) lakóövezetek esetében: 5 m;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató és különleges területek esetében: 10 m.
- (7) Az oldalkert
- a) szabadon álló beépítés esetén a telepítési távolság fele, min. 3,0 m;
  - b) oldalhatáron álló beépítés esetén
    - ba) általános esetben min. 5,0 m;
    - bb) 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén 4,0 m;
    - bc) 25 m-nél nagyobb telekszélesség esetén 6,0 m.
- (8) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely határvonala
- a) beépített telektömbben a kialakult beépítési módhoz igazodik;
  - b) újonnan beépítésre kerülő területen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (9) A hátsókert legkisebb mérete
- a) 35 m vagy annál nagyobb mélységű telken min. 6,0 m;
  - b) 35 m-nél kisebb mélységű telken min. 3,0 m.

### **... Kiszolgáló épület, melléképítmény és állattartó építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások**

... § (1) Kiszolgáló épület, melléképítmény, állattartó épület beépítésre szánt és kertés mezőgazdasági területen – a különleges mezőgazdasági üzemi területen kívül – kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építhető.

- (2) Amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek. építési telek hátsókertjében
- a) legfeljebb 2 tárolóépület vagy gépjárműtároló;
  - b) mosókonyha;
  - c) nyárikonyha;
  - d) állattartó épület;
- de összesen legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.

... § Üvegház, fóliasátor építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

... § Saját tulajdonban lévő lakókocsi telken belüli tárolásán kívül lakókocsi, lakókonténer kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el évente legfeljebb 90 napig, illetve felvonulási épületként az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedély megadásáig.

... § (1) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

(2) Belterületen kertvárosias és falusias lakóterületen telkenként egy darab, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű állatól helyezhető el.

## **10. KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI**

- (1) Csemő közigazgatási területét más jogszabály a III. Katasztrófavédelmi osztályba sorolja.
- (2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján más jogszabályban meghatározott elégséges védelmi szint követelményeihez képest jelen rendelet további követelményt nem állapít meg.

## MÁSODIK RÉSZ

### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### X. FEJEZET

##### ... BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

... § (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lakóterületek
  - aa) kertvárosias lakóterület (Lke)
  - ab) falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközpont területek (Vt)
- c) Intézmény terület (Vi)
- d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- e) Általános gazdasági terület (Gá)
- f) Különleges terület
  - da) nagykiterjedésű sportolási terület (K-Sp)
  - db) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
  - dc) szennyvíztisztító területe (K-Szt)
  - dd) különleges vízkezelési területek (K-Vke)

(2) Az egyes övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.

#### XI. FEJEZET

##### ... KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (LKE)

... § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A főépület
  - a) lakó,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kiszolgáló épületként
  - a) gépjárműtároló
  - b) egyéb tároló
  - c) műteremhelyezhető el.

(4) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépület és két mellék-, ill. kiszolgáló építmény helyezhető el. A melléképítmény ill. kiszolgáló épület funkciói egyéb jogszabályok és előírások betartásával elhelyezhetők a főépületen, ill. egy épületen belül.

(5) A melléképítmények, kiszolgáló épületek legnagyobb épületmagassága – a műterem kivételével – 3,5 m. Műterem épületmagassága az övezeti előírások szerinti lehet.

(6) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Megengedett a ...§ (6) bekezdés szerinti előkert növelése meglévő fa megtartásához szükséges mértékig, ha a teleknek az utcavonaltól mért 10 m-en belüli részén kifejezett, legalább 5 m lomkorona-átmérőjű díszfa áll.

(8) Az építési övezetbe tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

### ... FALUSIAS LAKÓTERÜLET (LF)

... § (1) A falusias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, lehetőséget adva a lakóhelyen történő gazdálkodásra.

- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
- mező- és erdőgazdaság, valamint a lakófunkciót nem zavaró gazdasági tevékenységi célú
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
  - szállás jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Kiszolgáló épületként
- gépjárműtároló
  - egyéb tároló
  - a működéshez szükséges építmény (mosókonyha, nyárikonyha, karbantartó/barkács műhely, kazánház)
  - műterem
- helyezhető el.

(4) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépület és két mellék-, ill. kiszolgáló építmény helyezhető el. A melléképítmény ill. kiszolgáló épület funkciói egyéb jogszabályok és előírások betartásával elhelyezhetők a főépületen, ill. egy épületen belül.

(5) A falusias lakóterület övezetének építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység vagy egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Az építési övezetbe tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

### ... TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VT)

... § (1) A településközpont terület elsősorban olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, mely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetbe tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

### Vt-I jelű övezet

a Szent István út – Petőfi Sándor utca – Kiss Albert utca – Rákóczi utca által határolt tömb az óvoda, a Helytörténeti Múzeum és a beépítésre nem szánt különleges burkolt közterület kivételével

- ... § (1) Az övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
- a) igazgatási, iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató
  - e) vendéglátó és
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Lakó funkció esetén az övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység vagy egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetési egység helyezhető el.

### **Vt-2 jelű övezet**

Szent István út – Hétvezér tér üzletsor

- ... § Az övezetben elhelyezhető épület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

### **Vt-3 jelű övezet**

zöldhalmi közösségi ház és környezete

- ... § (1) Az övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
- a) igazgatási, iroda
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Lakó funkció esetén az övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység vagy egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetési egység helyezhető el.

### **Vt-4, Vt-5 jelű övezetek**

külterületi településközponti területek

- ... § (1) Az övezetben elhelyezhető épület
- a) kereskedelmi, szolgáltató
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a megengedett rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás a hasznos alapterület legfeljebb 50%-áig kialakítható.

### **... INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)**

... § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézményi területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a megengedett rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az építési övezetekhez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 4. táblázata tartalmazza.

### **... Vi-1 jelű övezet** intézmények telkei

... § (1) Az övezetben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - d) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben szolgálati lakás kialakítható.

### **... Vi-2 jelű övezet** egyházi funkciójú területek

... § (1) Az övezetben elhelyezhető épület hitéleti, nevelési, oktatási, szociális rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben egy telken egy épület helyezhető el, melléképítmény, kiszolgáló épület nem építhető.

### **... KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GKSZ)**

... § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az építési övezethez tartozó beépítési határértéket a 2. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

### **... ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET (GÁ)**

... § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az egyéb övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védőzöldsávot kell telepíteni, melynek minimális szélessége 10 m.

(4) Az adott övezetre előírt legkisebb zöldfelület arány alapján számított legkisebb zöldterület minden 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5) Az általános gazdasági terület övezeteiben az előkert minimum 10 m, az oldalkert minimum 6 m, a hátsókert minimum 6m nagyságú.

(6) Az építési övezethez tartozó beépítési határértéket a 2. melléklet 6. táblázata tartalmazza.

### **... Gá-1 jelű övezet** üzemanyagtöltő állomás

... § Az övezetben elhelyezhető épület az üzemanyagtöltő rendeltetésen kívül kizárólag

- a) kiskereskedelmi, ill.
  - b) autómosó
- rendeltetést tartalmazhat.

### **... Gá-2 jelű övezet** általános gazdasági területek

... § Az övezetben nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő
  - b) autómosó
  - c) haszonállat tartás
- céljára szolgáló építmény.

### **... KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K)**

... § (1) A beépítésre szánt különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területfelhasználási egységen belüli területek az alábbi építési övezetekbe tartoznak:

- a) K-Sp nagy kiterjedésű sportolási célú terület
- b) K-Mü mezőgazdasági üzemi terület
- c) K-Szt szennyvíztisztító területe
- d) K-Vke különleges vízkezelési területek

(3) Az építési övezethez tartozó beépítési határértékeket a 2. melléklet 7. táblázata tartalmazza.

### **... Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)**

... § (1) A K-Sp építési övezet területe elsősorban a sportolást szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben sportlétesítmények és kiszolgáló, valamint üzemeltetési és karbantartó épületek, öltözőépületek, vendéglátóegység, klubépület helyezhető el.

### **... Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)**

... § (1) A K-Mü1 és K-Mü-2 jelű építési övezetekben az üzemi méretű mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés, az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, valamint a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység épületei, építményei helyezhetők el.

(2) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

8

### **... Különleges szennyvíztisztító területe (K-Szt)**

... § A K-Szt jelű építési övezetben kizárólag települési folyékonyhulladék kezelésére szolgáló épület helyezhető el.

### **... Különleges vízkezelésű területek (K-Vke)**

... § (1) Az építési övezetben az ivóvíz szolgáltatással közvetlenül összefüggő rendeltetések, valamint üzemeltetési és karbantartási funkciók helyezhetők el.

(2) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot a technológiai műtárgyak esetében nem kell figyelembe venni.

## **XI. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **... Beépítésre nem szánt övezetek**

... § A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

(1) Közlekedési és közműterület: közúti közlekedési területek (KÖu)

(2) Zöldterület – közkert (Zkk)

(3) Erdőterület

a) gazdasági erdő (Eg)

b) védelmi erdő (Ev)

c) közjóléti erdő (Ek)

(4) Mezőgazdasági terület

a) kertes mezőgazdasági területek (Mk)

aa) Zöldhalom kertes mezőgazdasági területei (Mk-Z)

ab) egyéb kertes mezőgazdasági terület (Mk-E)

b) általános mezőgazdasági területek

ba) hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek

bb) táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny általános mezőgazdasági területek

(5) Vízgazdálkodási terület (V)

(6) Természetközeli terület (Tk)



### (7) Különleges beépítésre nem szánt területek

- a) temető (Kb-T)
- b) burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
  - ba) burkolt köztér (Kb-Ktb)
  - bb) fásított köztér (Kb-Ktf)
- c) hulladéklerakó (Kb-Hull)
- d) hígtrágyalerakó (Kb-Szv)
- e) Zöldhalmi tanyás terület (Kb-Tz)
- f) tanyagazdaság (Kb-ta)
- g) egyéb tanyás terület (Kb-te)

### ... Közlekedési területek

... § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

- (2) A közutak elhelyezése céljára a szabályozási tervben jelölt területet kell biztosítani.
- (3) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi belterületi utcákban a gyalogos/kerékpáros közlekedés előnyét biztosító vegyeshasználatú burkolatot kell kialakítani.
- (4) a 6 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is), az úttengelytől mért legkevesebb 3-3 m távolságban helyezhető el.

### ... Zöldterület

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (4) A szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkertek övezetében:
  - a) épület legfeljebb 3,0 m épületmagassággal helyezhető el,
  - b) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
  - c) a legkisebb zöldfelület aránya 60%.

### ... Erdőterületek

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
  - a) Eg – gazdasági erdő,
  - b) Ev – védelmi erdő
  - c) Ek – közjóléti erdő lehet.

- (3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó és magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az erdőterület telkén
- gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
  - közjóléti rendeltetésű erdőterület legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

### ... Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági területek övezetei:
- MK-Z1, Mk-Z2, Mk-Z3 és Mk-Z4 – Zöldhalom kertés mezőgazdasági területei,
  - Mk-E – egyéb kertés mezőgazdasági terület,
  - Má-I és Má-2 – hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek,
  - Má-V – táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny általános mezőgazdasági területek.
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Lakóépület a legalább 400 m<sup>2</sup> művelésből kivont tanyaudvar, vagy kivett lakóház, udvar alrészlet területén helyezhető el. A tanyaudvar beépítettsége max. 30% lehet.
- (4) Kertés mezőgazdasági területeken:
- Épület, beleértve a zártkerti művelés alól kivett telken építendő épületet is,
    - az Mk-Z1 jelű övezetben legalább 720 m<sup>2</sup> területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel
    - az Mk-Z2 jelű övezetben legalább 1500 m<sup>2</sup> területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggel
    - az Mk-Z3 jelű övezetben legalább 3000 m<sup>2</sup> területméretű telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel
    - az Mk-Z4 jelű övezetben legalább 30.000 m<sup>2</sup> (3ha) területméretű telken legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel
    - az Mk-E jelű övezetben legalább 2500 m<sup>2</sup> területméretű telken legfeljebb 10%-os beépítettséggelhelyezhető el.
  - A megengedett épületmagasság 4,5 m.
  - Lakóépület csak a (2) bekezdés szerinti épülethez kapcsolódóan helyezhető el. A lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup>, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Az Má-I és Má-2 jelű általános mezőgazdasági területeken:
- Épület
    - az Má-I jelű övezetben legalább 6000 m<sup>2</sup> területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
    - az Má-2 jelű övezetben legalább 30.000 m<sup>2</sup> (3ha) területméretű telken, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggelhelyezhető el.
  - A mezőgazdasági építmények megengedett épületmagassága 7,5 m. Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
  - Lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup>, épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

- d) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület helyezhető el.
  - e) Kerítés kizárólag a telek beépítéssel érintett (művelésből kivett) része, a birtokközpont, valamint gyümölcsültetvény körül építhető.
- (6) Az Má-V jelű általános mezőgazdasági terület övezetében épület nem helyezhető el, kerítés nem építhető.

### ... Vízgazdálkodási területek

- (1) Vízgazdálkodási területek az alábbiak:
- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
  - b) az állóvizek medre és parti sávja,
  - c) a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
  - d) a vízbázis területek.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

### ... Természetközeli területek

- (1) A Szabályozási terven Természetközeli területként lehatárolt területek nádas, vizenyős területek.
- (2) Természetközeli területen épületet elhelyezni, kerítést építeni nem lehet.

### ... Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1) Csemőben Különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:
- a) Kb-T – temető övezet
  - b) Kb-Ktb – burkolt köztér övezete
  - c) Kb-Ktf – fásított köztér övezete
  - d) Kb-Hull – Hulladéklerakó övezete
  - e) Kb-Szv – Hígrágyalerakó övezete
  - f) Kb-Tz1 és Kb-Tz2 – Zöldhalmi tanyás terület övezete
  - g) Kb-Ta – tanyagazdaság övezete
  - h) Kb-Te1 és Kb-Te2 – egyéb tanyás terület övezetei.
- (2) A Kb-T jelű övezetben kizárólag temetkezési és ahhoz kapcsolódó kegyeleti és kiszolgáló építmény (ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület) helyezhető el.
- (3) A Kb-Ktb és Kb-Ktf jelű övezetek elsősorban gyalogos forgalmú közösségi terek.
- a) a Kb-Ktb övezetben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű pavilonok legfeljebb 5%-os beépítettséggel és 3,5 m építménymagassággal helyezhetők el. Járműforgalmat szolgáló felületek, létesítmények csak a gyalogos közlekedés elsődlegességének biztosításával alakíthatók ki.
  - b) A Kb-Ktf jelű övezetben épület nem helyezhető el és gépjárműforgalmat szolgáló felület nem alakítható ki.
- (4) A Kb-Hull és Kb-Szv jelű övezetekben épület nem helyezhető el.
- (5) A Kb-Tz-1 és Kb-Tz2 jelű övezetekben

- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
  - b) az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan hitéleti, kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
  - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
  - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%
  - e) a Kb-Tz1 jelű övezetben telekmegosztás csak övezeti határ mentén megengedett
  - f) a Kb-Tz2 jelű övezetben 2500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.
- (6) A Kb-Ta jelű övezetben
- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
  - b) az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
  - c) telekmegosztás kizárt
  - d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
  - e) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
- (7) A Kb-Te1 és Kb-Te2 jelű övezetekben:
- a) elsősorban a mező- és erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, valamint legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület helyezhető el
  - b) az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető
  - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m
  - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%
  - e) a Kb-Te1 jelű övezetben 2500 m<sup>2</sup>-nél, a Kb-Te2 jelű övezetben 3500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem helyezhető el.

## HARMADIK RÉSZ

### XII. FEJEZET

#### ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- ... § (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, ha azok az építető számára kedvezőbbek. Egyebekben e rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Csemő község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2006. (01.31.) rendelet hatályát veszti.

Csemő, 2019. ...

.....  
dr. Lakos Roland  
polgármester

.....  
dr. Kovács Tímea  
jegyző

## Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési paramétereit meghatározó táblázatok

1. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>Lke</b>	O, Sz	14 <sup>O</sup> /16 <sup>Sz</sup>	800	25	4,5	50

2. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>Lf</b>	O, Sz	12 <sup>O</sup> /16 <sup>Sz</sup>	1000	25	4,5	40

3. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>Vt-1</b>	O	12	750	35	4,5	30
<b>Vt-2</b>	Z	K	K	80	4,5	10
<b>Vt-3</b>	-	-	-	30	4,5	50
<b>Vt-4</b>	-	-	-	35	4,5	40
<b>Vt-5</b>	-	-	-	20	4,5	50

4. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>Vi-1</b>	O, Sz	20	2000	35	7,5	40
<b>Vi-2</b>	Sz	20	1500	30	K	50

5. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>Gksz</b>	Sz	20	2000	30	4,5	50

6. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>Gá-1</b>	Sz	20	2000	30	4,5	40
<b>Gá-2</b>	Sz	20	1200	20	7,5	50

7. táblázat

övezet jele	beépítési mód	a kialakítható telek legkisebb		legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
		szélessége (m)	területe (m <sup>2</sup> )			
<b>K-Sp</b>	Sz	20	2000	15	4,5	40
<b>K-Mü-1</b>	Sz	-	5000	40	4,5	40
<b>K-Mü-2</b>	Sz	-	10000	40	7,5	40
<b>K-Szv</b>	Sz	-	K	10	3,0	40
<b>K-Vke</b>	Sz	12	750	20	3,0	50

O: oldalhatáron álló

Sz: szabadon álló

Z: zárt sorú

<sup>O</sup>: oldalhatáron álló beépítés esetén

<sup>Sz</sup>: szabadonálló beépítés esetén