Enese Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2024.(III.12.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Enese Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, államigazgatási szervek és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint annak mellékletei szerint szabad.
(2) E rendelet mellékletei:
a) 1. melléklet: az 1:10 000 méretarányú SZT rajzszámú Külterületi szabályozási tervlap, munkaszám: 21163,
b) 2. melléklet: az 1: 2500 méretarányú SZT-1 rajzszámú Belterületi szabályozási tervlap tervlap, munkaszám: 21163,
c) 3. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások, munkaszám: 21163,
d) 4. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések, munkaszám: 21163,
e) 5. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás.

2. A szabályozás elemei

2. §

(1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy tájékoztatók.
(2) Kötelező szabályozási elemek:
a) közigazgatási határ,
b) beépítésre szánt terület határa,
c) szabályozási vonal,
d) szabályozási szélesség,
e) építési övezet határa,
f) telken belüli kötelező fásítás,
g) kötelező külterületi fásítás,
h) első építési határvonal,
i) hátsó építési határvonal,

j) övezeti jel,
k) kötelező telekhatár.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek:
a) gyalogút,
b) kerékpárút,
c) vasút,
d) híd és felüljáró,
e) javasolt megszüntető jel.

(4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
a) régészeti lelőhely,
b) helyi védett egyedi érték,
c) helyi védelemre javasolt egyedi érték,
d) Natura 2000 SAC terület,
e) ökológiai hálózat magterülete,
f) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
g) ökológiai hálózat pufferterülete,
h) tájképvédelmi terület,
i) egyedi tájérték,
j) védett tájelem.

(5) Tájékoztató egyéb elemek:
a) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
b) javasolt telekhatár,
c) zajvédő fal,
d) vízminőségvédelmi tetület,
e) felszíni víz parti sávja,
f) árvízvédelmi meglévő védvonal,
g) belvízjárta terület,
h) nagyvízi meder övezete,
i) ártéri öblözet,
j) vízfolyás,
k) vízfolyás középvonala,
l) partvonal,
m) fakadó, szivárgó víz területe,
n) árvízvédelmi sáv,
o) árvízi kockázatkezelési terület,
p) erdők övezete,
q) kiváló termőhelyi szántók övezete,
r) jó termőhelyi szántók övezete,
s) nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete,
t) villamosenergia átviteli hálózat (400 kV feszültség szinttel, biztonsági sáv: 28-28 m),
u) nagynyomású földgáz szállítóvezeték (Biztonsági sáv: 2,5-2,5 m).

3. Területfelhasználás

3. §

(1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
a) lakóterület: falusias lakó (Lf),
b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt),
c) gazdasági terület:

ca) kereskedelmi, szolgáltató (Gksz),
cb) ipari gazdasági terület (Gip),
cd) egyéb ipari gazdasági (Gipe).

(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:
a) közlekedési terület:
aa) közúti közlekedési terület (KÖu),
ab) egyéb közlekedési terület (KÖe),
b) zöldterület: közpark (Zkp),
c) erdőterület:
ca) védelmi célú erdőterület (Ev),
cb) egyéb erdőterület (Ee),
d) mezőgazdasági terület:
da) általános (Má),
db) tájgazdálkodási (Mt),
e) vízgazdálkodási terület (Vg),
f) különleges terület:
fa) temető területe (Kb-T),
fb) tanyagazdálkodás területe (Kb-Ta),
fc) zöldterület (Kb-Z).

4. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

4. §

(1) Az SZT, SZT-1 terven jelölt, építési hely határvonala jellel ellátott építési telkek esetében, csak a körülhatárolt területen belül lehet az épületeket elhelyezni.
(2) Amennyiben az SZT, SZT-1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
(3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál. Az épületek és egyéb épületek között a magasabbik épület épületmagasságának megfelelő, de legalább 4,0 m távolságot kell tartani.
(4) A falusias és a településközponti vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkeinek alapterülete amennyiben az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagyság alá csökkenne a jóváhagyott szabályozási vonalak következtében, és a megmaradt telek a 600 m2 területnagyságot eléri, akkor a megmaradt telek az övezeti jelnek megfelelő paraméterekkel beépíthető. Jelen szabály nem alkalmazható újonnan kialakítandó, vagy felosztandó telektömbök esetében.
(5) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen saroktelek esetén el lehet térni az építési határvonaltól úgy, hogy az épület az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 0-3,0 m között építhető meg. Saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.
(6) Oldalhatáron álló beépítésnél az épületet az építési helyen belül az oldalsó telekhatártól 1 m-re kell elhelyezni. Amennyiben az építési telek szélessége eléri a 20 m-t oldalhatáron álló beépítés esetén, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető úgy, hogy az oldalhatártól legalább 3 m távolság meglegyen.

5. Telekalakításra vonatkozó előírások

5. §

(1) Az építési telek méretei meg kell, hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknek.
(2) Az SZT, SZT-1 terven jelölt javasolt telekhatár az övezetre előírt telekméretek megtartása mellett változtatható.
(3) A telekmegosztás iránya feleljen meg az SZT, SZT-1 terven javasolt szabályozási vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.
(4) Az SZT, SZT-1 terven az övezeti jelben „K" jellel jelölt telekméret kialakult, az így jelölt övezetbe tartozó telkek átalakítása nem lehetséges, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást, illetve a csatlakozó telkekkel – az SZT, SZT-1 terven jelölt módon - történő kiegészítést.
(5) Az javasolt telekhatárral elválasztott telkek szükség esetén összevonhatók
a) lakóterületen legfeljebb kettő,
b) iparterületen legfeljebb négy teleknyi mértékig.
(6) Nyeles telek kialakítása a település területén nem megengedett.
(7) Építési övezetekben, a már beépült területeken – a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, illetve közterület kialakítás végrehajtása érdekében – a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.
(8) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények – például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház – elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára.
(9) A közforgalom elől elzárt magánút szélessége minimum 8 m, és legfeljebb csak 2 telek megközelítéséhez alakítható ki.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő, természetes módon történhet.
(2) A táj karakter - domborzat, felszínborítás - tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.
(3) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a parti sávot szabadon kell hagyni.

7. Közművek előírásai

7. §

(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
a) falusias lakóterület övezetben: teljesen közművesített,
b) településközponti vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített,
c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített

d) ipari gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített, kivéve a Gip-1 jelű övezet, ahol a hiányos közművesítettség is megengedett.

(4) Beépítésre nem szánt területen a közművesítettség mértéke: hiányos.

(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(6) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló megengedett.

8. Az építés általános szabályai

8. §

(1) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal, a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig, vagy a kialakult állapotnak megfelelően csökkenthető.

(2) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

(3) Az előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli – a beépített terület 5%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig a Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gip-1, Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3 jelű övezetekben a 85. számú főút 100 méteres és a vasút 50 méteres védőtávolságát nem érintő területeken.

9. Építési tilalmak és korlátozások

9. §

(1) Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

(2) Az oktatási, nevelési intézmények 50 m-es körzetében lévő területeken állattartó épület nem építhető.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású terület - nagyszámú állattartótelep - 1000 m-es távolságán belül lakóépület nem építhető.

(4) Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamosabb emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

(5) A közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

(5) A vízgazdálkodási területeknél a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az előírt mértékű feljelölt parti sávot szabadon kell hagyni, ott épületet, építményt elhelyezni, növényzetet telepíteni nem szabad.

(6) A vízminőségvédelmi területtel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.

(7) Az árvízvédelmi védősávján belül épület, építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

(8) A fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeken anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó

tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.
(9) Az övezeten belül szabályozott telken belüli kötelező fásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken, a telken belüli kötelező fásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli kötelező fásításban parkoló kialakítható. A telken belüli kötelező fásítás háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m² és minimum 1 db nagy lombkoronájú, kétszer iskolázott fa/150 m²) növényzettel kell megoldani. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invázív, őshonos növényekkel történhet. A telepítésre javasolt fafajok listáját a TKR 1. számú függeléke tartalmazza.
(10) Az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított védőtávolságon belüli terület, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
(11) A vasút a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belüli terület, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

II. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

10. Lakóterületek építési övezetei

10. §

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias lakóterület (Lf) lehet.
(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) *Falusias lakóterületen* az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(4) *Falusias lakóterületen* elhelyezhető:
a) ha a telek mérete eléri az 1000 m²-t, akkor maximum három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum kettő darab lehet.
b) amennyiben a telek mérete kevesebb mint 1000 m²-t, akkor a telken maximum kettő rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum egy darab lehet. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az OTÉK által megengedett más rendeltetési egység.
(7) A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.

11. Vegyes területek építési övezetei

11. §

(1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület (Vt).
(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) *Településközponti vegyes területen* az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(4) Településközponti vegyes területen:
a) ha a telek mérete eléri az 2500 m²-t, akkor maximum öt rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum négy darab lehet.
b) amennyiben a telek mérete 1500-2500 m² közötti, akkor a telken maximum négy rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum három darab lehet.

c) amennyiben a telek mérete 800-1500 m^2 közötti, akkor a telken maximum három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum kettő darab lehet.
d) 800 m^2 telekterület alatt maximum egy darab lakás rendeltetési egység és egy darab egyéb rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.
Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az OTÉK által megengedett más rendeltetési egység.

(5) A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.

12. Gazdasági területek építési övezetei

12. §

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
b) ipari gazdasági terület (Gip),
c) egyéb ipari gazdasági terület (Gipe).

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen 100 m^2-ként legalább egy lombos fát kell ültetni.

(4) *Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen* a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítása megengedett.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(6) Az *ipari gazdasági területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(7) Az *egyéb ipari gazdasági területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

13. Közlekedési területek

13. §

(1) Közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:
a) közúti közlekedési terület (KÖu),
b) egyéb közlekedési terület (KÖe).

(2) A közlekedési területek övezeti tagolását és szabályozási szélességét a szabályozási terv, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.

(3) *Közúti közlekedési területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(4) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell.

(5) Az *egyéb közlekedési területen* csak a vasúti közlekedést kiszolgáló épületek helyezhetők el.

14. Zöldterületek övezetei

14. §

(1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek közpark (Zkp) övezetbe tartoznak. A közparkoknak közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
(2) A zöldterületek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) A *közparkok területének* legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
(4) Zöldterületen az OTÉK szerint megengedett rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

15. Erdőterületek

15. §

(1) Az erdőterület rendeltetése szerint lehet:
(a) védelmi célú erdőterület (Ev),
(b) egyéb erdőterület (Ee).
(2) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) A *védelmi célú erdő* területén épület nem létesíthető.
(4) *Egyéb erdőterületen* az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén maximálisan 0,5%-os beépítettséggel.

16. Mezőgazdasági területek

16. §

(1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik:
a) általános mezőgazdasági terület (Má),
b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
(2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) A mezőgazdasági övezetben gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségéről. Zárványterületek nem alakíthatóak ki.
(4) Az *általános mezőgazdasági területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el. Lakó funkciójú épület elhelyezése tilos.
(5) *Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen* épületet elhelyezni nem lehet.

17. Vízgazdálkodási területek

17. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (Vg) a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedrek és partjuk, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
(2) A vízgazdálkodási terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) *Vízgazdálkodási területen* vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

18. Különleges területek

18. §

(1) Beépítésre nem szánt különleges terület lehet:
a) temető területe (Kb-T),
b) tanyagazdálkodás területe (Kb-Ta),
c) zöldterület (Kb-Z).
(2) A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 3. melléklet tartalmazza.
(3) A *különleges temető területen* csak a temető működéséhez szükséges épületeket lehet elhelyezni. A beépítettség mértéke legfeljebb 2%, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
(4) A *különleges tanyagazdálkodás területen* az OTÉK szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
(5) A *különleges zöldterület* övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet és burkolat nem létesíthető.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

19. §

Ez a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

20. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 15/1999.(XII.21.) önkormányzati rendelet.

Mesterházy József
polgármester

ENESE KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE * 9143 ENESE, SZABADSÁG U. 25. * 3.

Csapó-Molnár Violetta
jegyző

Kihirdetési záradék:

A Rendelet kihirdetése 2024. március 12-én a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Csapó-Molnár Violetta
jegyző

ENESE KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETE * 9143 ENESE, SZABADSÁG U. 25. * 3.

3. melléklet a szabályzathoz

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata ** feltételhez kötött / kedvezményes paraméter*

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

		a telek																**az épület megengedett**										**a telek**
	övezeti jel / kód	beépítési módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			legnagyobb				legkisebb			legkisebb / legnagyobb						leg-magasabb pontja	közműellátási mértéke és módja
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége		szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya			épület-magassága		homlokzat-magasság a		párkány-magassága			
			min. (és/vagy max.*)								terepszint felett		terepszint alatt					min. és/vagy max.								
			m^2		m		m	m^2	m	m	%		%		m^2/m^2		*Ém*		m		m		m		*m*	*közművesítettség*
			min.	max.	min.	max.												min.	max.	min.	max.	min.	max.			
			Tt_min	*Tt_max*	*Tsz_min*	*Tsz_max*	*Tm*	*Tt_b*	*Tsz_b*	*Tm.b*	*B_ta*	*B_ta**	*B_tf*	*B_tf**	*SZtm*	*SZtm**	*Z_min*	*Z_min**	*Ém*		*Hm*		*Pm*		*Élp*	*Km*
1.	Lf-1	O	600	-	15	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
2.	Lf-2	O	600	-	18	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
3.	Lf-3	O	700	-	15	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
4.	Lf-4	O	800	-	15	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
5.	Lf-5	O	800	-	17	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
6.	Lf-6	O	800	-	18	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
7.	Lf-7	O	1000	-	20	-	-	-	-	-	30	-	30	-	0,5	-	50	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
8.	Vt-1	O	800	-	15	-	-	-	-	-	60	-	60	-	2,4	-	30	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes
9.	Vt-2	O	800	-	-	-	-	-	-	-	60	-	60	-	2,4	-	30	-	-	6,5	-	-	-	-	-	teljes
10.	Vt-3	O	800	-	15	-	-	-	-	-	60	-	60	-	2,4	-	30	-	-	7,5	-	-	-	-	-	teljes
11.	Gksz-1	SZ	2500	-	50	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes
12.	Gksz-2	SZ	2500	-	-	-	-	-	-	-	60	-	60	-	2,0	-	20	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes
13.	Gksz-3	SZ	800	-	15	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	6,5	-	-	-	-	-	teljes
14.	Gksz-4	SZ	1500	-	20	-	-	-	-	-	40	-	40	-	2,0	-	20	-	-	6,5	-	-	-	-	-	teljes
15.	Gksz-5	SZ	800	-	15	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	4,5	-	-	-	-	-	teljes
16.	Gip-1	SZ	10000	-	70	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	6,0	-	-	-	-	-	hiányos
17.	Gipe-1	SZ	K	-	K	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	7,5	-	-	-	-	-	teljes
18.	Gipe-2	SZ	5000	-	50	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes
19.	Gipe-3	SZ	10000	-	70	-	-	-	-	-	50	-	50	-	2,0	-	30	-	-	6,0	-	-	-	-	-	teljes
24.	KÖu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	60	-	-	3,5	-	-	-	-	-	hiányos
25.	KÖe	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	hiányos
21.	Zkp	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	75	-	-	3,5	-	-	-	-	-	hiányos
62.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ee	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	0,5	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	-	-	-	hiányos
22.	Má	O	1500	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	-	-	95	-	-	6,0	-	-	-	-	-	hiányos
22.	Mt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Vg	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	60	-	-	3,5	-	-	-	-	-	hiányos
26.	Kb-T	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	hiányos
27.	Kb-Ta	SZ	K	-	K	-	-	-	-	-	5	-	5	-	-	-	70	-	-	4,5	-	-	-	-	-	hiányos
28.	Kb-Z	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	0	-	0	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-

4. melléklet a szabályzathoz

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések																												
	Falusias lakóterület							Településközponti vegyes terület			Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület					Ipari gazdasági terület				Közúti közlekedési terület	Egyéb közlekedési terület	Közpark	Védelmi célú erdő	Egyéb erdő	Általános mezőgazdasági terület	Tájgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási	Különleges beépítésre nem szánt - Temető területe	Különleges beépítésre nem szánt - Tanyagazdálkodás területe	Különleges beépítésre nem szánt - Zöld terület
	Lf-1	Lf-2	Lf-3	Lf-4	Lf-5	Lf-6	Lf-7	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	Gksz-5	Gip-1	Gipe-1	Gipe-2	Gipe-3	KÖu	KÖe	Zkp	Ev	Ee	Má	Mt	Vg	Kb-T	Kb-Ta	Kb-Z
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																													
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. üdülő	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	F	T	T	F	X	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31.üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																							T				F	F		T
2. Melléképítmények																													
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.10. siló	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																							T						T
3. Egyéb építmények																													
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																							T						T

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- *elhelyezhető (X),*
- *feltétellel elhelyezhető (F)*
- *tiltott (T)*
- *amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)*

* Pontosítja a HÉSZ 10.§ (1) bekezdése

5. melléklet a szabályzathoz

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre szánt terület					**BIA érték fenntartást szolgáló terület**					**Pótlás utáni BIA érték egyenleg**
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**kijelölés utáni BIA érték egyenlege**	**ingatlanja(i)**	**mérete**	**átsorolás előtti általános használata**	**átsorolás utáni általános használata**	**átsorolás utáni BIA érték egyenlege**	
	(hrsz)	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értéke)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értéke)*	*(BIA számított értékének egyenlege)*
34/2021. (X.10.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	*0186/1, 0136/6-14, 0112/6-8*	*6,01*	*Msz*	*Lf*	*-7,81*	*087/1*	*1,48*	*Msz*	*Ee*	*7,81*	***0***
a ……. önkormányzati rendelettel módosított ……. önkormányzati rendelet											
2.											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											*0*

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget.