

# KÁPOLNÁSNYÉK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 14/2018 (XI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Kápolnásnyék község Önkormányzatának az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Kápolnásnyék község közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:  
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (1.-9. és I.-III. szelvények)  
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai  
3. melléklet: Közlekedési területek  
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:  
1. függelék: Művi értékvédelem  
2. függelék: Régészeti területek  
3. függelék: Természetvédelem

### 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 20 m-t.
  - Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
  - Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
  - Középmeder állás:** a vízfolyás part-éle és a meder találkozási vonalának függőleges vetülete.
  - Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
  - Meglévő épület:** az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
  - Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
  - Telek be nem építhető része: az építési telek, telek azon része ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.
  - Telekszélesség:** a hivatalos ingatlan-nyilvántartás alapján, az előkerti építési határvonal és az oldalsó telekhatár metszéspontjának, a másik oldalsó telekhatártól mért távolsága.
  - Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
  - Út/vasút céljára fenntartott terület:** telken kijelölt terület, melyen távlatban út/vasút alakítható ki.
  - Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház
  - Zárványtelek:** építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

### 3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

#### 3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) telek be nem építhető része;
- f) telekcsoport újraosztással érintett terület határa;
- g) közlekedési közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- h) út céljára fenntartott terület;
- i) vasút céljára fenntartott terület;
- j) a kötelező megszüntető jel;
- k) méretezés.

#### (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
  - ca) műemlék;
  - cb) műemléki környezet határa;
  - cc) régészeti lelőhely határa;
  - cd) helyi jelentőségű védett érték;
- d) táj- és természetvédelem
  - da) helyi jelentőségű védett természeti terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4.§ Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmény a telekcsoport újraosztás.

### 4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

5.§ A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

### 5. TELEKALKÍTÁS

6.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minnél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település építési övezeteiben nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

(3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet/ övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.

(5) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 80%-a.

(6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.

(7) A már jellemzően beépült telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

(8) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

- a) legfeljebb 7 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
- b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

(9) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület határa” jellel jelölt telektömb területének legalább harmadára egyidejűleg történhet.

## 6. KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 7.§** (1) A külterületi utak mentén max. 8 m tötávolsággal fasor telepítendő.
- (2) Kiszolgáló és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítse, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m tötávolsággal alakítandók ki.
- (3) A burkolatlan felületeket felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (4) A Szabályozási terven jelölt közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.
- (5) Közterület alakítási terv készítése esetén a 7.§ (4) bekezdés nem alkalmazandó.

## II. FEJEZET

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

#### 7. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 8.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
  - külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendőek.

#### 8. KÖRNYEZETVÉDELEM

- 9.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (6) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (7) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

#### 9. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 10.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- közlekedési területek,
  - közművek, közműlétesítmények,
  - temető,
  - szennyvízáttemelő,
  - hulladéklerakó telepek,
  - természetközeli folyó és állóvizek.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.

### III. FEJEZET

## KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS ÉS KÖZLEKEDÉS

### 10. ÁLTALÁNOS KÖZMŰELŐÍRÁSOK

- 11.5 A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

### 11. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA

- 12.5 A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
  - övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított
  - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

### 12. VÍZELLÁTÁS

- 13.5 Beépítésre szánt területen új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

### 13. SZENNYVÍZELVEZETÉS

- 14.5 (1) A saját vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Közműpótlóként kizárólag megfelelőségi igazolással rendelkező, zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

### 14. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

- 15.5 (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

### 15. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 16.5 (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- 17.5 (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről - közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni. A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (4) Telken belüli csapadékvíz szikkasztó műtárgy elhelyezése csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - a vízszállítás akadálymentes legyen.

- (6) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (7) A Szabályozási terven jelölt telken belüli közműsávok területe az építési telek részeként a felszíni víz elvezetésére biztosított terület, ahol a felszíni vízvezetés műtárgyain kívül kizárólag burkolatok, egyéb közművek és növényzet helyezhető el.

## **16. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

- 18.5** (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy komplexen megújuló közterületen a villamosenergia hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
  - b) közvilágítás hálózati rekonstrukció
- során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Külterületen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.
- (6) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (7) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés akkor lehetséges, ha az övezeti előírás lehetővé teszi.

## **17. FÖLDGÁZELLÁTÁS**

- 19.5** Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak térszín alatt építhető.

## **18. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

- 20.5** (1) Belterületen újonnan kialakuló, vagy komplexen megújuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.
- 21.5** (1) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.

## **19. ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK**

- 22.5** (1) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (2) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (3) Közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők.
- (4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (5) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

- (6) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges.
- (7) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
- (8) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.

## IV. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 20. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 23.§** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (2) 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.
- (3) Második főépületet
- a) oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult - oldalsó telekhatárhoz közelebb eső - határvonalon;
- b) szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő épülethez illeszkedő módon kell elhelyezni.
- (4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.
- (5) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen, vasút céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.
- (6) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

#### 21. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

- 24.§** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) építési övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
- b) ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

#### 22. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 25.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg meg az 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (4) Támfal kialakítása során a természetes terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, de a támfal magassága mellvéddel együtt sem haladhatja meg az 1,5 m-t.
- (5) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m-es lábazzal - amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik. A kerítéssel legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterületű hulladéktároló egybeépíthető.
- (6) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés 6,0 m magasságig építhető.

### 23. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 26.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő (be nem épített vagy részben beépített) területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó legyen.
- (4) Ikresen csatlakozó beépítés esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- 27.§** (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonal a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodó legyen, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik.
- (2) Új épület előkert építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia. Az előkert mélysége, mely egyben építési vonal is, 5,0 m, amennyiben az utcában a kialakult előkertméret nem egységes.
- (3) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
- a) lakóövezetek esetében: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
  - b) gazdasági övezetek esetében: 10,0 m;
  - c) egyéb övezet esetében: 5,0 m,
- amennyiben a szabályozási terv építési helyet nem ábrázol vagy az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- a) 12 m széles vagy azt el nem érő építési telek esetében 3,0 méter,
  - b) 12 m-t meghaladó, de a 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében az oldalkert 4,0 m,
  - c) egyéb esetben 5,0 m.
- (5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (6) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy a tényleges épületmagasság értéke.
- (7) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter, de
- a) olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát,
  - b) huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása nem helyezhető el a hátsókert felé,
  - c) a hátsókertre néző homlokzat legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület
- a) oldalhatár menti homlokzata a telekhatáron helyezhető el;
  - b) oldalhatár menti homlokzata az oldalhatártól számított 0,8-1,5 m távolságon belül helyezhető el;
  - c) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 16,0 m.
- (9) Zárt sorú beépítési mód esetén az épület-elhelyezés történhet
- a) úgy, hogy az épület oldalhatárok menti homlokzata a telekhatáron áll;
  - b) épületközzel. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 50%-ának, de legalább 2,5 m széles résznek egy telekre kell esnie;
  - c) oldalhatáron és szabadonálló álló módon a (8) bekezdés szerint, amennyiben az oldalkert legalább 5,0 m.
- (10) A település területén, amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen helyezhetők el.

### 24. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 28.§** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 60 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik.

- 29.§** (1) A településközpont terület építési övezeteiben új épület építése esetén raktárak, garázsok az utcáról közvetlenül nem nyílnak.
- (2) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
- (3) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének előkertjében - legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el.
- (4) Lakó-, településközpont- és intézményi terület építési övezetek építési telkének oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (5) Lakó-, településközpont- és intézményi terület, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik
- a) tárolóépület;
  - b) mosókonyha;
  - c) nyárikonyha;
  - d) állattartó épület;
  - e) üvegház, fóliasátor
- de legfeljebb két melléképület helyezhető el.
- (6) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókerkjében helyezhető el.
- (7) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben állattartó épület, amennyiben az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
  - b) a telek homlokvonalától mért 20,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
  - c) legfeljebb összesen 80 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 300 m<sup>3</sup> térfogattal építhető.
- (8) Településközpont és intézményi terület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
- (9) Lakóterület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.
- (10) Lakóterület, intézményi terület és helyi központ területének építési övezeteiben a melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.



## V. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 25. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- 30.§** A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület           | (Lk)    |
| b) Kertvárosias lakóterület          | (Lke)   |
| c) Falusias lakóterület              | (Lf)    |
| d) Településközpont terület          | (Vt)    |
| e) Intézmény terület                 | (Vi)    |
| f) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz)  |
| g) Üdülőházas terület                | (Üü)    |
| h) Különleges területek              |         |
| ka) sportterület                     | (K-Sp)  |
| kb) rekreációs terület               | (K-Rek) |
| kc) temető                           | (K-T)   |
| kd) mezőgazdasági üzem               | (K-Mü)  |

#### 26. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 31.§** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
  - kereskedelmi, szolgáltató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - szállás jellegű;
  - igazgatási, iroda
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületen helyezhető el.
- (6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (7) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

- 32.§** (1) Lk-1, Lk-2, Lk-3 építési övezet építési telkein elhelyezendő lakóegységek tagoltan, az egyes építményrész tömegét megmozgatva helyezhetők el, úgy hogy 10 méternél nagyobb hosszúságú sík felületek ne alakuljanak ki.
- (2) Lk-3 építési övezet építési telkein 2-nél több lakó rendeltetési egység is elhelyezhető.

#### 27. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

- 33.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) szállás jellegű;
  - f) sport  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (6) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési a 2. melléklet határozza meg.
- 34.§** (1) Lke-1 építési övezet építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
- (2) Lke-1 építési övezet építési telkein állattartó épület 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (3) Lke-1 építési övezetben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (4) <sup>1</sup> Lke-2, Lke-2\* építési övezet építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
- (5) <sup>2</sup> Lke-2, Lke-2\* építési övezet építési telkein állattartó épület 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (6) <sup>3</sup> Lke-2, Lke-2\* építési övezetben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (6a)<sup>4</sup> Lke-2\* építési övezetben saroktelek megosztása esetén az a kialakítható legkisebb telekterület méreténél kisebb telek is kialakítható, amennyiben a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri az 500 m<sup>2</sup>-t és a létrejövő új telek legalább 18,0 m.
- (7) Lke-3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
- (8) Lke-3 építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

## 28. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 35.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;
  - d) szálláshely jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - h) sport  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 7,0 m, amennyiben nem a telek homlokvonalától mért 30 méteres területen kerül elhelyezésre.

<sup>1</sup> módosította a 10/20. (V.22.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> módosította a 10/20. (V.22.) önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> módosította a 10/20. (V.22.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> beiktatta a 10/20. (V.22.) önkormányzati rendelet

- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (6) Falusias lakóterület építési övezetek építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési a 2. melléklet határozza meg.

- 36.§** (1) Lf-1 építési övezet építési telkein állattartó épület 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (2) Lf-1 építési övezet építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
  - (3) Lf-1 építési övezetben a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
  - (4) Lf-1 építési övezetben melléképületként elhelyezett mezőgazdasági tároló legfeljebb összesen 200 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.
  - (5) Lf-2 építési övezet építési telkein állattartó épület 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken nem helyezhető el.
  - (6) Lf-2 építési övezet építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
  - (7) Lf-2 építési övezet 1000 m<sup>2</sup> -nél nagyobb, sarok építési telkei esetében az előkert építési vonal az egyik csatlakozó utca telkeinek építési vonalához igazodó legyen.
  - (8) Lf-2 építési övezet a 3,5 tonnát meg nem haladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
  - (9) Lf-3 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.
  - (10) Lf-3 építési övezet építési telkein állattartó épület nem helyezhető el.
  - (11) Lf-4 építési övezet építési telkein egy főépület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.
  - (12) Lf-4 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési telken kettőnél több rendeltetési egység helyezkedik el, úgy a meglévő egységek rendeltetése a 35.§ (2) bekezdésnek megfelelően módosítható, azonban új rendeltetési egység nem helyezhető el.
  - (13) <sup>5</sup> Lf-6 építési övezet építési telkein egy főépület helyezhető el.
  - (14) <sup>6</sup> Lf-6 építési övezet építési telkein egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

## 29. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 37.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület 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 tartalmazhat.
- (3) Településközponti terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 20%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.

<sup>5</sup> beiktatta a 18/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> beiktatta a 18/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet

- (5)<sup>7</sup> Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (6) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg, amennyiben az övezetei előírás másként nem rendelkezik.

- 38.§** (1) Vt-1 építési övezetben, ha egy épület alatti földrészlet önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki az övezeti előírásokban foglalt minimális telekméretet, s közterületi kapcsolata sincs, úgy a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható.
- (2) Vt-1 építési övezet építési telkein templom, sportcsarnok, nevelési, oktatási, egészségügyi épületek építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (2a)<sup>8</sup> Vt-1\* építési övezet építési telkein legfeljebb 10 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Vt-3 építési övezet építési telkein templom, sportcsarnok, nevelési, oktatási, egészségügyi épületek építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (4) Vt-3\* építési övezet építési telkein a 37. § (2) bekezdés a), b), c), h) pont szerinti rendeltetések nem helyezhetők el.
- (5) Vt-3\* építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m.
- (6) Vt-3\* építési övezet építési telkein a kialakult állapot megőrzendő, telekalakítás nem végezhető.

### 30. INTÉZMÉNY TERÜLET

- 39.§** (1) Intézmény terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda;
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - e) lakó;
  - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein önálló új lakóépület nem helyezhető el, kivéve az oktatási, nevelési funkcióhoz tartozó gondnoksági épületet.
- (5) Az intézmény terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### 31. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 40.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló iroda;
  - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.

<sup>7</sup> módosította a 10/2019. (VIII.17.) önkormányzati rendelet

<sup>8</sup> beiktatta a 10/2019. (VIII.17.) önkormányzati rendelet

- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek II. ütembe sorolt építési telkei csak az I. ütembe sorolt terület legalább 70%-os kialakítását és beépítését követően építhetők be.
- (8) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

- 41.§** (1) Gksz-1 építési övezet építési telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (2) Gksz-2 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el, abban az esetben, ha a gazdasági tevékenységgel összefüggésben létesül.
  - (3) Gksz-3 építési övezet építési telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
  - (4) Gksz-4 építési övezet építési telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
  - (5) Gksz-5 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el, abban az esetben, ha a gazdasági tevékenységgel összefüggésben létesül.
  - (6) Gksz-6 építési övezet építési telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
  - (7) Gksz-7 építési övezet építési telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.
  - (8) Gksz-7 építési övezet építési telkein a telek be nem építhető részén háromszintes növényállomány telepítendő, megőrzendő.

### **32. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET**

- 42.§** (1) Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
    - a) üdülő;
    - b) szállás jellegű;
    - c) üdülő rendeltetést kiszolgáló
      - ca) kereskedelmi, szolgáltató;
      - cb) kulturális, közösségi szórakoztató;
      - cc) sport
 rendeltetést tartalmazhat.
  - (3) Üdülőházas terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
  - (4) A üdülőházas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
  - (5) Az Üü építési övezet építési telkein gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

### **33. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- 43.§** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) sportterület (K-Sp)
  - b) rekreációs terület (K-Rek)
  - c) temető (K-T)
  - d) mezőgazdasági üzem (K-Mü)
- (2) Különleges területek építési építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.
  - (3) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

### **34. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET**

- 44.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
    - a) sport;
    - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
    - c) szállás jellegű

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET**

- 45.§** (1) Különleges terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban rekreációs-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
    - a) lovassport;
    - b) turisztikai, kulturális;
    - c) rekreációs, wellness;
    - d) szálláshely szolgáltató;
    - e) pihenéshez, rekreációs tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató;
    - f) lakórendeltetést tartalmazhat.
  - (3) A különleges terület - rekreációs terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
  - (4) A különleges terület - rekreációs terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
  - (5) K-Rek-1 építési övezetben kizárólag a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el, a beépített szintterület legfeljebb 20%-án.
  - (6) K-Rek-2 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

### **36. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ**

- 46.§** (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temető és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.
  - (3) A K-T építési övezet építési telkein a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

### **37. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET**

- 47.§** (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
    - a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
    - b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
    - c) egyéb mezőgazdasági;
    - d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
    - e) lakórendeltetést tartalmazhat.
  - (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 10%-án helyezhető el.
  - (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület.
  - (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
  - (6) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

## VI. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 38. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

**48.§** A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- |   |          |
|---|----------|
| a) Zöldterület                                      |          |
| aa) Közkert   | (Zkk)    |
| b) Erdőterületek                                    |          |
| ba) Védelmi   | (Ev)     |
| bb) Közjóléti                                       | (Ek)     |
| c) Mezőgazdasági területek                          |          |
| ca) Kertes mezőgazdasági terület                    | (Mk)     |
| cb) Általános mezőgazdasági terület                 | (Má)     |
| d) Vízgazdálkodási terület                          | (V)      |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület          |          |
| ea) Nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület | (Kb-Z)   |
| eb) Rekreációs terület                              | (Kb-Rek) |
| ec) <sup>9</sup> Temető                             | (Kb-T)   |
| f) Közlekedési és közműterület                      |          |
| fa) Közúti közlekedési terület                      | (KÖu)    |
| fb) Kötőtpályás közlekedési terület                 | (KÖk)    |
| fc) Közműterület                                    | (KÖm)    |

#### 39. ZÖLDTERÜLET

**49.§** (1) Zöldterület-közkert a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület-közkert övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést szolgáló műtárgy helyezhető el, épület nem helyezhető el.

#### 40. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

**50.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezetben épület nem helyezhető el.

#### 41. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

**51.§** (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető épület

- sport,
- pihenést szolgáló,
- testedzést szolgáló,
- ezekhez kapcsolódó kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Közjóléti erdőterület övezet telkein épület részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.

(4) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 10.000 m <sup>2</sup> (1 ha); |
| b) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;                 |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 2%;                           |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                        |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 2%.                           |

<sup>9</sup> módosította a 18/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet

## 42. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 52.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - kertészeti termeléshez kapcsolódó;
  - szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
  - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító gazdasági rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezet telkein épület részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.
- (4) Mk övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a kialakítható és beépíthető telek legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>;
  - a kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 15 m;
  - a beépítés módja: szabadonálló;
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.
- (5) Mk övezetben lakóépület legalább 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) nagyságú telken helyezhető el a (2) bekezdésben szereplő rendeltetés megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén. Lakóépület legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el.

## 43. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 53.§** (1) A Szabályozási terven Má-1, Má-2 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-1 övezetben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Má-1 övezet telkei hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Má-1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 m-rel túlléphető.
- (5) Má-1 övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, lakó rendeltetés csak a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan, a beépített szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.
- (6) Má-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások szántó művelési ág esetén a következők:
- a beépíthető telek legkisebb területe: 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha);
  - a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;
  - a beépítés módja: szabadonálló;
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
  - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
  - a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 800 m<sup>2</sup>.
- (7) Má-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások szőlő, gyümölcs művelési ág esetén a következők:
- a beépíthető telek legkisebb területe: 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha);
  - a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;
  - a beépítés módja: szabadonálló;
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 3%;
  - a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 600 m<sup>2</sup>.
- (8) Má-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások rét, legelő művelési ág esetén a következők:
- a beépíthető telek legkisebb területe: 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha);
  - a beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m;
  - a beépítés módja: szabadonálló;
  - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%;
  - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;



- f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 2%;
- g) a beépíthető bruttó alapterület legnagyobb mértéke: 800 m<sup>2</sup>.
- (9) Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 30 ha (300.000m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m, a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 20%.
- (10) Má-1 övezetben a birtokközpont telkén lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén építhető. Lakó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el, önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (11) Má-2 övezetben épület nem helyezhető el.

#### 44. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 54.§** (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, a vízfolyások, a szűrőmezők, az öntöző és belvízelvezető csatornák medre,parti sávja tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.
- (3) Az öntöző és belvízelvezető csatornák, vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

#### 45. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 55.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) Nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület (Kb-Z)
- b) Rekreációs terület (Kb-Rek)
- c) <sup>10</sup> Temető (Kb-T)

#### 46. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - NAGY ZÖLDFELÜLETI ARÁNYÚ KÖZÖSSÉGI CÉLÚ TERÜLET

- 56.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület a Szabályozási terven Kb-Z jellel jelölt övezet, amely rekreációs célú, pihenést és testedzést szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület övezetben elhelyezhető épület
- a) sport;
- b) pihenést szolgáló,
- c) testedzést szolgáló,
- d) ezekhez kapcsolódó kiszolgáló
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület övezet telkein épület teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m<sup>2</sup>;
- b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 30 m;
- c) a beépítés módja: szabadonálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

#### 47. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

- 57.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezete a Szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt övezet, amely a nagy kiterjedésű területet igénylő rekreációs és szabadidős, jellemzően kültéri tevékenység végzésére, és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló építmények, továbbá szállásépületek elhelyezésére szolgál.

<sup>10</sup> beiktatta a 18/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet

- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) sport és azt kiszolgáló;
  - b) szállás jellegű;
  - c) pihenéshez, rekreációs tevékenységhez kapcsolódó
    - ca) kulturális, közösségi szórakoztató;
    - cb) kereskedelmi, szolgáltató;
    - cc) iroda;
    - cd) oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteinek telkein épület részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén helyezhető el.
- (4) Kb-Rek-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 10000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:              | 30 m;                  |
| c) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;          |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 5%;                    |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 7,5 m;                 |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%;                    |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:                        | 70%.                   |
- (5) Kb-Rek-2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 1500 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:              | 20 m;                 |
| c) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 10%;                  |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%;                  |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:                        | 70%.                  |
- (6) Kb-Rek-3 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                | 3000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:              | 20 m;                 |
| c) a beépítés módja:                                       | szabadonálló;         |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:          | 10%;                  |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:       | 5,0 m;                |
| f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%;                  |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:                        | 70%.                  |
- (7) Kb-Rek-3 övezet építési telkein építmény létesítése esetén vagyongazdálkodási és mederkezelői hozzájárulás beszerzése szükséges.

#### 47/A. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ<sup>11</sup>

- 57/A.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:          | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:    | 2%;                   |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m;                |
| d) a zöldfelület legkisebb mértéke:                  | 70%.                  |

#### 48. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 58.§** (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) Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

<sup>11</sup> beiktatta a 18/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet

- (4) Köu/Kök övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m.
- (5) A közutak és vasút céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani. A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (6) Az építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség), a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

## VII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**59.5** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti

- a) Kápolnásnyék község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2002 (II.26.) önkormányzati rendelete,
- b) Kápolnásnyék Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2006.(XI.28. ) rendelete a Szabályozási Tervről szóló 4/2002.(II.26.) rendelet módosításáról,
- c) Kápolnásnyék Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2006.( XI.28) rendelete a Szabályozási Tervről szóló 4/2002.(II.26.) rendelet módosításáról,
- d) Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2013. (XI.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 4/2002. (II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról,
- e) Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2014.(XII.3.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 4/2002. (II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról,
- f) Kápolnásnyék község önkormányzat képviselő testületének 15/2015 (X.27..) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 4/2002. (II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról és
- g) Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő testületének 11/2016 (XII.2..) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 4/2002.(II.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Podhorszki István  
Polgármester

Szabóné Ánosi Ildikó  
Jegyző

Kihirdetve:  
Kápolnásnyék, 2018. november 20.

Szabóné Ánosi Ildikó  
Jegyző

**1. MELLÉKLET A 14/2018. (XI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**  
**Szabályozási terv és jelmagyarázata (1.-9. ÉS I.-III. szelvények)**

**2. MELLÉKLET A 14/2018. (XI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**  
**Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk-1	Z	600	-	35	45	6,5	45
Lk-2	SZ	500	-	40	50	7,5	40
Lk-3	SZ	800	-	45	50	8,0	35

SZ szabadonálló  
Z zárt sorú

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	O	1000	12	30	35	5,0	55
Lke-2 Lke-2 <sup>*12</sup>	O	700	12	30	35	5,0	55
Lke-3	O	550	10	30	35	5,0	55
Lke-4	I	1000	12	30	35	5,0	55

O oldalhatáron álló  
I ikres

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	1500	12	25	30	5,0	50
Lf-2	O	1000	12	25	30	5,0	50
Lf-3	O	600	10	25	30	5,0	45
Lf-4	SZ	1500	20	20	30	5,0	60
Lf-5 <sup>13</sup>	SZ	1000	20	30	30	4,5	60
Lf-6 <sup>14</sup>	O	500	12	25	30	5,0	50

O oldalhatáron álló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	Z	800	-	40	50	7,5	30
Vt-2	O	700	12	30	40	5,0	45
Vt-3, Vt-3*	SZ	2000	-	30	40	7,5	40

<sup>12</sup> beiktatta a 10/2020. (V.22.) önkormányzati rendelet

<sup>13</sup> beiktatta a 10/2020. (V.22.) önkormányzati rendelet

<sup>14</sup> beiktatta a 18/2020. (XI.26.) önkormányzati rendelet

O oldalhatáron álló  
 SZ szabadonálló  
 Z zárt sorú

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi-1	SZ	2500	-	40	45	9,5	30
Vi-2	SZ	2500	-	50	55	9,5	30
Vi-3	SZ	10000	-	50	55	9,5	30

SZ szabadonálló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	8000	14	30	35	7,5	35
Gksz-2	SZ	3000	-	40	50	7,5	25
Gksz-3	SZ	5000	14	40	50	7,5	30
Gksz-4	SZ	8000	14	40	50	7,5	30
Gksz-5	SZ	5000	14	40	50	9,5	30
Gksz-6	SZ	8000	14	40	50	9,5	30
Gksz-7	SZ	10000	14	60	70	9,5	20

SZ szabadonálló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üü	SZ	3000	-	10	20	7,5	65

SZ szabadonálló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp	SZ	3000	-	15	15	7,5	70

SZ szabadonálló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Rek-1	SZ	3000	-	15	15	5,0	60
K-Rek-2	SZ	5000	-	30	40	9,5	40

SZ szabadonálló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-T	SZ	5000	-	15	15	7,5	60

SZ szabadonálló

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü	SZ	8000	-	30	30	9,5	50

SZ szabadonálló

### 3. MELLÉKLET A 14/2018. (XI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Közlekedési területek

Út	kategória	Védőtávolság	
-	M7 gyorsforgalmi út	Külterületi autópálya K.I.B	100 m
-	7 sz. főút	Külterületi főút K.III.B	50 m
-	7 sz. főút	Belterületi főút B.III.a.B	
-	7 sz. főút	Külterületi főút K.III.B	100 m
Mátyás király utca	8117 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.B	
-	8117 j. összekötő út	Külterületi összekötőút K.V.B	50 m
Fő utca, Ország út	8116 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.B	
Fő utca	81309 j. állomáshoz vezető út	Belterületi állomáshoz vezető út B.V.c.B	
Vörösmarty Mihály utca	62106 j. bekötő út	Belterületi bekötő út B.V.c.B	
-	62106 j. bekötő út	Külterületi bekötő út K.V.B	50 m
Arany János utca, Gárdonyi út	Belterületi gyűjtőutak	Belterületi összekötőút B.V.d.B	
	Lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d. B B.VI. d. C	
	Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d. B B.VI. d. C	

Vasúti viszonylat	vasútvonal száma	kategória	Védőtávolság
Budapest - Székesfehérvár	30 a	fővonal	100 m
Budapest - Rijeka	-	nagysebességű fővonal	100 m

# 1. függelék

## Művi értékvédelem

### 1.1. Országos védelem

#### Az országos védelem alatt álló műemlék építmények

Ssz	Műemlék	Cím	Hrsz.	Azonosító
M1	Dabasi Halász-kastély épülete	Deák Ferenc utca 10.	436/53	18348
M2	Dabasi Halász-kastély déli melléképülete	Deák Ferenc utca 8.	436/54	18349
M3	Dabasi Halász-kastély kertje	Deák Ferenc utca 10., Kazinczy utca 23-31.	436/52, 436/53, 436/54, 441	18350
M4	Dabasi Halász-kastély északi melléképülete	Deák Ferenc utca 12.	441	18777
M5	Dabasi Halász-kastély kerti pavilonja	Deák Ferenc utca 10.	436/53	18778
M6	Dabasi Halász-kastély épülete, melléképületei és kertje	Kazinczy utca 23-31., Deák Ferenc utca 8., Deák Ferenc utca 10., Deák Ferenc utca 12.	436/52, 436/53, 436/54, 441	17694
M7	Vörösmarty szülőháza	Vörösmarty utca	57	3667

#### Műemléki környezetek

Ssz	Műemléki környezet	Hrsz	Azonos.
K1	Dabasi Halász-kastély épülete, melléképületei és kertje műemléki környezete	436/50, 436/51, 470, 484/1, 485/1, 486, 460/1, 459/1, 458/1, 457, 456, 447/7, 447/4, 446/7, 446/6, 445/6, 445/5, 444/5, 444/4, 443/14, 443/13, 440, 436/49, 436/48, 436/45, 436/43, 436/40, 436/25, 436/14, 434/1	18511
K2	Vörösmarty szülőháza exlege műemléki környezete	0172/27, 70/2, 70/1, 56, 55, 58, 54/6, 54/5, 54/1, 51, 47/3 <sup>15</sup> , 52/1, 52/2 <sup>16</sup>	22120

### 1.2. Helyi védelem

#### Helyi egyedi védelem

	cím	hrsz	védett érték megnevezése	védelem megnevezése
1.	Vörösmarty utca 14.	29/1	református templom és udvara	H1
2.	Deák utca 8. szám előtt	(457)	feszület	H2
3.	Kossuth Lajos u. 4. szám előtt	1187/1	feszület	H2
4.	Deák F. utca 8.	436/54	Dabasi Halász-kastély	H1
4.	Fő utca 51-2	897	katolikus templom és az ingatlanon található épületegyüttes	H1
5.	Gárdonyi utca	(255)	Balassa emlékmű	H2
6.		066/2	Pettend kápolna	H1
7.	Szent Gellért tér 19.	772	Lakóépület	H1
8.	Gárdonyi G. 12.	151	Lakóépület	H1
9.	Gárdonyi G. 11.	202	Lakóépület	H1
10.	Balassa utca 2.	906	Egykori iskola	H1

<sup>15</sup> Az adatszolgáltatásban szereplő helyrajzi szám nem egyezik meg az alaptérképen szereplő hrsz.-mal.

<sup>16</sup> Az adatszolgáltatásban együtt 52 hrsz. szerepel, mely a földhivatali alaptérképpel nem egyezik meg.

## Helyi területi védelem

	cím	hrsz	védett érték megnevezése és területe	védelem megnevezése
1.	Fő utca 31.	36/3	központi díszpark, 1848-as emlékművel és Vörösmarty szoborral (2075 m <sup>2</sup> )	díszpark
2.	Fő utca 39.	1	Hősök tere díszpark, I. és II. világháborús, 1956-os emlékművel (904 m <sup>2</sup> )	díszpark
3.	Fő utca 83-87	840, 843, 844	(5837 m <sup>2</sup> ) lakóházak utcaképe	utcakép
4.	Zsidó temető	874	(1956 m <sup>2</sup> ) temető	sírkövek és a temető
5.	Bajcsy Zs. u. 3-5-7.	890,889,888	(4200 m <sup>2</sup> ) lakóházak utcakép	utcakép

## 2. függelék

### Régészeti területek

lelőhely azonosító	helyszín, elnevezés	jellege	kora	HRSZ
21664	Bicskei Sándor telke	telep sír (avar)	őskőkori (bronzkor) népvándorlás kor (avar)	70/1, 70/2
21975	Belterület (középkori „Nyék” falu)	település templom templom körüli temető	Árpád-kor középkor kora újkor	187/1, 187/2, 237/1, 237/2, 237/3, 239/1, 239/2, 239/3, 240/1, 240/2, 240/3, 241/1, 241/2, 241/3, 242/1, 242/3, 251/1, 251/2, 251/3, 253/1, 253/2, 399/4, 400/1, 400/2, 253/3, 257/1, 257/2, 256/2, 256/3, 347/1, 404, 259/2, 259/1, 258, 256/1, 238, 188, 255, 185, 194, 403/3, 403/2, 403/1, 252/3, 252/1, 252/2, 254/1, 254/3, 254/2, 196/2, 196/1, 195/2, 195/3, 195/5, 195/4, 195/1, 405, 410/1, 402/1, 409, 197, 250/3, 401
21977	Vörösmarty Múzeum	temető	őskőkori (középső-bronzkor; Vatyai kultúra)	0172/16
21978	Kápolnásnyék (Dabasi-Halász kastély)	temető	népvándorlás kor (langobard)	436/53, 436/54, 441
84053	Kápolnásnyék-Velencei határ	település	Árpád-kor	1438, 1439/1, 1440/3, 1445/1, 1441/1, 1441/2, 1442/1, 1447/2, 1446/4, 1448/2, 1439/3, 1444/2, 1443/2, 1449/2, 1450/1, 1440/4, 1439/2, 1434, 1433/3, 1431, 1433/2, 1432, 1437, 1436, 1435, 0172/27, 0172/9, 0172/8, 0172/7, 0172/26, 0172/10, 0172/5, 0172/6, 0172/29, 0172/4



### 3. függelék

#### Természetvédelem

##### Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

1. A 36/3 hrsz.-ú (kivett park művelési ágú) 2075 m<sup>2</sup> területű Fő utca 33. szám alatti belterületi központi díszpark az abban található Vörösmarty szoborral, valamint az 1848-as Emlékművel.
2. Az 1 hrsz.-ú (kivett emlékmű művelési ágú) 904 m<sup>2</sup> területű Fő utca 39. szám alatt található (Hősök tere) díszpark a benne lévő I. és II. világháborús, 1956-os emlékművel.
3. 255 hrsz.-ú (kivett emlékmű művelési ágú) 536 m<sup>2</sup> területű Gárdonyi utcában található Balassa emlékmű.
4. nyilvántartott: Vörösmarty Emlékmúzeum parkja (6/20/TT/80 törzskönyvi szám)