

**Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2023. (I. 31.)
önkormányzati rendelete**

Lajoskomárom helyi építési szabályzatáról

Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya, alkalmazása, mellékletei

1. §

(1) A rendelet hatálya Lajoskomárom nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet a területrendezési tervekkel, az ágazati előírásokkal, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelettel (a továbbiakban: OTÉK) és a településképi alakításáról és védelméről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv 1. (M=1:10000);
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv 2. (M=1:4000);
- c) 3. melléklet: Szabályozási terv 3. (M=1:4000);
- d) 4. melléklet: Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai;
- e) 5. melléklet: Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai;
- f) 6. melléklet: Az építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések;
- g) 7. melléklet: Járművek elhelyezésére vonatkozó OTÉK-tól való eltérések;
- h) 8. melléklet: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területek (M=1:40 000);
- i) 9. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek;
- j) 10. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények;

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

- a) *haszonállat*: a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló jogszabály szerinti haszonállatok;
- b) *kialakult állapot*: e rendelet hatálya lépésekor meglévő állapot;

- c) *kialakult beépítési mód*: az építési telken vagy telken e rendelet hatályba lépésekor meglévő beépítési mód;
- d) *kialakult előkert*: mindig egy utcavonal mentén, de legalább 4 egymás melletti telken nagyobb többségben előforduló kialakult méretet jelenti;
- e) *melléképület*: melléképítménynek nem minősülő, a rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetéseket tartalmazó épületek, különösen a gépkocsi tároló, garázs, a nyárikonyha, a raktár, a szerszámtároló, a barkácsműhely;
- f) *mezőgazdasági műveléssel összefüggő egyéb építmény*: karám, szárnyék, itató, etető, szénatároló szín, üvegház, fóliasátor stb.;
- g) *pavilon*: könnyűszerkezetű, üvegezett, vagy üveg falú, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciójú, vagy bemutató célú ideiglenes építmény;
- h) *technológiai építmény (berendezés)*: mindazon – elsősorban gazdasági tevékenységi rendeltetésű – építmény (berendezés), amely az épülethez tartozóan, annak rendeltetésszerű és biztonságos használatához, működéséhez szükséges;
- i) *telken belül zöldfelületként kialakítandó terület*: a telken belül javasolt zöldfelület háromszintesen kell kialakítani, amely figyelembe vehető az építési övezeti, övezeti előírásban meghatározott telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület részeként;
- j) *nagy létszámú állattartó építmény*: az állat-egészségügyi jogszabályban meghatározott nagy létszámú állatok tartására szolgáló építmény.

3. Közterület kialakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) A közterületet csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel kell ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A közterületen elhelyezhető:

- a) autóbusz-váróhelyiségek;
- b) közműépítmények;
- c) köztárgyak;
- d) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó nyitott terasz, kitelepülés;
- e) alkalmi, időszakos rendezvények ideiglenes építményei (pavilon, sátor);
- f) telefonfülke;
- g) csomag átvadó pont.

4. Építés általános feltételei

4. §

(1) Építési tevékenységet végezni e rendelet előírásai alapján, az *1. melléklet* Szabályozási terv 1. (M=1:10000), *2. melléklet* Szabályozási terv 2. (M=1:4000) és *3. melléklet* Szabályozási terv 3. (M=1:4000) figyelembe vételével lehet.

(2) Az épületeket és építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti érték védelmi követelményeknek, az illeszkedés szabályainak.

(3) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek. Az érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell venni

az építési terület pince- és üregviszonyait, és el kell végezni a kőzetfal állékonysági vizsgálatát, az illetékes szakhatóságok által előírt egyéb vizsgálatokat.

(4) Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a termett talajhoz (természetes terepszinthez) képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

(5) A település közigazgatási területén lakókonténer és konténer (mobilház, mobil garázs, lakókocsi) állandó jelleggel nem helyezhető el, kivéve, ahol az építési övezeti előírás megengedi.

(6) A telek kötelezően előírt zöldfelületét háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(7) A telek, építési telek megközelíthetőnek tekinthető, ha közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról közvetlenül megközelíthető, akkor is, ha a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3 m széles vízfolyás felett átvezetett hídon kapcsolata van.

5. Állattartás céljára szolgáló építmények

5. §

(1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

- a) A nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
- b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
- c) trágya- és trágyalé-tároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

(2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségyszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagyödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

II. Fejezet Telekalakítás előírásai

6. Telekalakítás szabályai

6. §

(1) Az építési övezetek és övezetekre vonatkozó telekalakítási szabályok határértékeit a 3. melléklet és a 4. melléklet tartalmazza.

(2) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telek köz- vagy magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A telekalakítások során meg kell őrizni a kialakult településstruktúrát. Az Enyingi, Jókai Mór, Kossuth Lajos és Ozorai utcák menti lakóterületeken csak téglalap alakú telkek alakíthatók ki.

(4) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

(5) Az övezet határ egyben telekhatár is.

(6) A már beépült telek nem osztható meg, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek nagysága, beépítettsége és egyéb építési paraméterei az adott területen érvényes szabályozási előírásoknak nem felelnek meg.

7. Magánutakra vonatkozó előírások

7. §

(1) Beépítésre szánt területen újonnan kialakításra kerülő magánút telekszélessége – a gazdasági terület megközelítésére szolgáló, gazdasági és különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen belüli magánutak kivételével –

- a) 6-nál kevesebb kiszolgált telek vagy 50 m-nél rövidebb út esetén 6,0 m-nél keskenyebb nem lehet
- b) 6 vagy annál több kiszolgált telek vagy 50 m-nél hosszabb út esetén 8,0 m-nél keskenyebb nem lehet.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület, általános gazdasági terület és különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület megközelítésére szolgáló út, területen belüli magánút telekszélességének legalább 12,0 m-nek kell lennie.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken, ipari gazdasági területeken, általános gazdasági területeken és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területeken a magánút helyét és nagyságát úgy kell meghatározni, hogy az ne lehetetlenítse el a tömb egészének kedvező telekosztását.

(4) Kertes mezőgazdasági területen lévő újonnan kialakításra kerülő magánút telekszélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

(5) A 150 m-nél hosszabb zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.

(6) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

III. Fejezet

Építési övezeti és övezeti előírások

8. Beépítésre szánt területek tagozódása

8. §

- (1) Falusias lakóterület (Lf)
- (2) Településközponti vegyes terület (Vt)
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- (4) Ipari gazdasági terület (Gip)
- (5) Általános gazdasági terület (Gá)
- (6) Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

(7) Különleges beépítésre szánt terület övezetei:

- a) Idegenforgalmi terület (K-I)
- b) Pince (K-Pin)
- c) Sport, szabadidő és rekreációs (K-Rek)
- d) Szennyvíztisztító telep (K-Szt)
- e) Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

9. Építési övezetek általános előírásai

9. §

- (1) Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a *4. melléklet* tartalmazza.
- (2) Az építési övezetekben az *6. melléklet* szerinti rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.
- (3) A belterület határ egyben övezet határ is.
- (4) A beépítésre szánt területeken az új épületeket, építményeket a meglévő, és a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizzék, és a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják, megfeleljenek az illeszkedési szabályoknak, és a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásainak.
- (5) Terepszint alatti építmény (pince) különállóan csak a falusias lakóterület építési övezetben létesíthető. A többi építési övezet területén terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el. A terepszint alatti építmény legfeljebb 1 szint mélységű (-3,5 m járószint) lehet.
- (6) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet el nem érő, de az építési telekre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelő telek az övezeti előírások figyelembevételével beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó egyéb szabályok betarthatók.
- (7) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb beépítettségű meglévő állapot adottságként kezelendő, az épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de a beépítettség tovább nem növelhető.
- (8) Az építési övezeti előírásban meghatározottnál nagyobb épületmagasságú meglévő épület adottságként kezelendő, az épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de bővíteni csak az övezeti előírások figyelembevételével szabad.
- (9) Az építési övezeti előírástól eltérően, az épületekkel szemközti oldalhatáron és az oldalkertben álló meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők, új épületek nem létesíthetők.
- (10) Az építési övezetben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága – a sajátos építmények és a technológiai építmények kivételével – nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasságot.
- (11) A sajátos építmények magassága – ahol a településképi önkormányzati rendelet nem zárja ki – legfeljebb 30 m lehet.
- (12) A technológiai építményekre vonatkozóan a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni. Technológiai építményeket a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, az iparigazdasági területek, az általános gazdaságterületek és a beépítésre szánt különleges

mezőgazdasági üzemi területek kivételével elhelyezni nem lehet. A technológiai építmények magassága:

- a) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen legfeljebb 12,0 m
- b) az ipari gazdasági területen legfeljebb 15,0 m
- c) az általános gazdasági területen legfeljebb 15,0 m
- d) a beépítésre szánt különleges – mezőgazdasági üzemi területen legfeljebb 30,0 m lehet.

(13) Az előkert mérete

- a) ahol a szabályozási terv nem jelöli, ott a kialakult állapot szerinti, kivéve
- b) a falusias lakóterület egyes részeit, ahol e rendelet 12. § előírásait is figyelembe kell venni.

(14) Az oldalkert méretének meghatározásakor a beépítési mód függvényében kell eljárni az alábbiak szerint:

- a) oldalhatáron álló beépítési módnál az építési övezetre előírt épületmagasság értéke, ha az átlagos telekszélesség nem haladja meg a 12,0 m-t, akkor legalább 4,0 m;
- b) szabadon álló beépítési módnál az építési övezetre előírt épületmagasság felénél kisebb nem lehet;
- c) zárt sorú beépítés esetén oldalkertet nem kell biztosítani.

(15) A hátsó kert mérete:

- a) a kialakult állapotnak megfelelően, ennek hiányában
- b) sem 6,0 méternél, sem az épület hátsókertre néző tényleges épületmagasságánál kisebb nem lehet.

(16) Elő-, oldal- és hátsó kertben melléképület és melléképítmény nem helyezhető el, kivéve ahol az övezeti előírás másként rendelkezik.

10. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

10. §

(1) Közlekedési terület (Köu)

(2) Közmű és hírközlési terület

- a) közműelhelyezési terület (Közm)
- b) hírközlési terület (Hk)

(3) Zöldterület

- a) közpark zöldterület (Zkp)
- b) közkert zöldterület (Zkk)

(4) Erdőterület

- a) védelmi célú erdőterület (Ev)
- b) rekreációs célú erdőterület (Er)
- c) egyéb erdőterület (Ee)

(5) Mezőgazdasági terület

- a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- b) általános mezőgazdasági terület (Má)
- c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

(6) Vízgazdálkodási terület (folyó és állóvizek medre és parti sávja) (V)

- (7) Beépítésre nem szánt különleges terület
- a) temető (Kb-T)
 - b) sportterület(Kb-Sp)
 - c) megújuló energiaforrás terület (Kb-Kf)

11. Övezetek általános előírásai

11. §

- (1) Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 5. *melléklet* tartalmazza.
- (2) Az építési övezetekben a 6. *melléklet* szerinti rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények helyezhetők el.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (4) Terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10 %-át nem haladhatja meg, és legfeljebb 1 szint mély (-3,5 m járószint) lehet.
- (5) A beépítésre nem szánt területeken lévő olyan ingatlanokon, amelyeken e rendelet előírásai alapján építeni nem lehet, de az ingatlan-nyilvántartásban e rendelet hatályba lépéséig a meglévő lakó- és gazdasági épületek lejegyzésre kerültek, vagy jogerős, végrehajtható építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, úgy azok adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők.
- (6) A beépítésre nem szánt területeken – ahol a településkép-védelmi önkormányzati rendelet nem zárja ki – a sajátos építményfajta magassága legfeljebb 30 m lehet.
- (7) A beépítésre nem szánt területeken a technológiai építmények magassága legfeljebb 15 m lehet. A technológiai építményekre vonatkozóan a településkép-védelmi önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

IV. Fejezet

Rendeltetéssel kapcsolatos előírások

12. Falusias lakóterület

12. §

- (1) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó, trágyatároló) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több bruttó 200 m²-nél.
- (2) Falusias lakóterületen a 6. *mellékelt* szerinti rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények a „*telken belül zöldfelületként kialakítandó terület*” területén nem helyezhető el.
- (3) Falusias lakóterületen melléképületként elhelyezhető:
- a) gépjárműtároló
 - b) az épület rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb tároló
 - c) műhely
 - d) nyárikonyha
 - e) állattartó épület

(4) Az új lakóterületeken: a Kölcsey Ferenc, a Zrínyi Miklós, a Bartók Béla, a Móricz Zsigmond utcákban és az Ozorai utca – Táncsics Mihály utca kereszteződésében található új lakóterületeken az előkert mérete minimum 5 m.

(5) Az Enyingi, Jókai Mór, Kossuth Lajos és Ozorai utcák menti lakóterületeken a beépítés módja kizárólag oldalhatáron álló beépítési mód lehet.

(6) Az Enyingi, Jókai Mór, Kossuth Lajos és Ozorai utcák menti lakóterületeken a telek legkisebb kialakítható mélysége 60 m.

(7) A gazdálkodás célját szolgáló épület a gazdasági udvar végén keresztbefordítottan is elhelyezhető, ez esetben is biztosítani kell a hátsókertbe való bejárást.

(8) Épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrényt csak közhasználatú építmény telkén lehet elhelyezni.

13. Településközponti vegyes terület

13. §

(1) Településközponti vegyes területen melléképületként elhelyezhető:

- a) gépjárműtároló;
- b) az épület rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb tároló.

(2) Épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrényt csak közhasználatú építmény telkén lehet elhelyezni.

14. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

14. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható;
- b) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(2) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy tulajdonosi és egy szolgáltató lakás kialakítható.

(3) A területen legfeljebb 30 m² nettó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető.

(4) Sátor vagy ponyvaépítmény kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi és raktár céllal elhelyezhető.

(5) A „telken belül zöldfelületként kialakítandó terület” védő-zöldfelületként alakítandó ki.

15. Ipari terület

15. §

(1) Az ipari területen legfeljebb 30 m² nettó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető.

(2) A „telken belül zöldfelületként kialakítandó terület” védő-zöldfelületként alakítandó ki.

16. Általános gazdasági terület

16. §

- (1) Az általános gazdasági területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy szolgálati lakás kialakítható.
- (2) A területen legfeljebb 30 m² nettó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető.
- (3) Sátor vagy ponyvaépítmény kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi és raktár céllal elhelyezhető.
- (4) A „*telken belül zöldfelületként kialakítandó terület*” védő-zöldfelületként alakítandó ki.

17. Hétfélig házas üdülőterület

17. §

Hétfélig házas üdülőterületen melléképületként elhelyezhető:

- a) gépjárműtároló;
- b) az épület rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb tároló.

18. Különleges beépítésre szánt terület

18. §

- (1) A különleges beépítésre szánt terület építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.
- (2) A különleges beépítésre szánt területen jelölt „*közlekedés céljára igénybe vehető terület*”-en épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) A különleges beépítésre szánt pince területen (K-Pin) kerti építmények az építési helyen kívül is elhelyezhetők.
- (4) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü)
 - a) kizárólag nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás helyezhető el,
 - b) az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
 - c) A területen legfeljebb 30 m² nettó alapterületű portaépület az előkertben is elhelyezhető.
 - d) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető.
 - e) A „*telken belül zöldfelületként kialakítandó terület*” védő-zöldfelületként alakítandó ki.

19. Kertes mezőgazdasági terület

19. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetben az 6. melléklet szerinti rendeltetések, melléképítmények és egyéb építmények a „*telek be nem építhető részén*” nem helyezhetők el.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület övezetben háztartási méretű mezőgazdasági épület, építmény helyezhető el; ami a beépített bruttó alapterület 10 %-át és a 100 m²-t nem haladhatja meg.

(3) A kertes mezőgazdasági területen legfeljebb nettó 30 m² alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető.

(4) Az Mk-1 övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen

- a) épület a legalább 50 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel helyezhető el.
- b) A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágra változtatható.
- c) a művelés alól kivont kertes mezőgazdasági területeken épület és építmény csak akkor helyezhető el, ha a megfelelő művelési kötelezettség teljesült.

(5) A kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

20. Általános mezőgazdasági terület

20. §

(1) Az általános mezőgazdasági területen (Má) épületet elhelyezni az 5. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével az alábbiak szerint lehet:

- a) lakóépület nem helyezhető el;
- b) állattartó telep, vagy állattartást szolgáló épület a felszíni vizektől minimum 200 méter távolságra lehet.

(2) Épületet 1 hektár telekméret alatt elhelyezni nem lehet.

(3) Épületnek nem minősülő egyéb építményt 0,5 hektár telekméret alatt elhelyezni nem lehet.

(4) Az általános mezőgazdasági területeken birtokközpontot az alábbi feltételek szerint lehet kialakítani:

- a) a mezőgazdasági birtoktest több telekből áll, mezőgazdasági művelés alatt áll és legalább 20 ha összterületű;
- b) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nem lehet korlátozó hatással, azt nem veszélyeztetheti és a telek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthető;
- c) a birtokközpontként kijelölt, beépíthető telek területe legalább 1 ha.
- d) A birtokközpont maximális beépítettségének meghatározásakor az alábbi feltételeknek együttesen kell teljesülniük:
 - da) a birtokközpont területének legfeljebb 20%-a építhető be;
 - db) a birtoktest összterületének 1%-a építhető be;
 - dc) 3000 m²-nél nagyobb nettó alapterületű beépítés nem lehetséges;
 - dd) egy épület legfeljebb nettó 800 m² alapterülettel építhető.
- e) A birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki az alábbi feltételek teljesülése esetén:
 - ea) a kiegészítő központként kijelölt, beépíthető telek területe legalább 5000 m² ;
 - eb) maximális beépítettsége 25 %;
 - ec) 1500 m²-nél nagyobb nettó alapterületű beépítés nem lehetséges;
 - ed) a birtokközpont és a kiegészítő központ együttes beépített területe a birtoktest összterületének 1 %-át nem haladhatja meg.
- f) E bekezdésben nem szabályozott esetben az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

21. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

21. §

- (1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt) a táji-, természetvédelmi okokból érzékeny védendő mezőgazdasági terület.
- (2) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen (Mt)
- a) épület nem helyezhető el.
 - b) Natura 2000 területtel érintett területen melléképítmény és egyéb építmény sem helyezhető el.
 - c) Birtokközpont nem alakítható ki.
 - d) Nem helyezhető el olyan építmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémát és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja.

22. Vízgazdálkodási terület

22. §

- (1) Külterületen a természetes és természetközeli állapotú vízfolyás, vizes élőhelyek partvonalától számított 50-50 m-en belül, tavak partjától 100 m-en belül
- a) új építmény – vízgazdálkodási, halászati, horgászati hasznosítást és vízi sportot szolgáló létesítmények kivételével – nem helyezhető el.
 - b) Meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítése, átalakítása, vízi létesítmények, kikötők, a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítése, kivitelezése a természetvédelmi és a vízügyi hatóság egyetértésével történhet.
- (2) A tavakon horgászstégek csak a parthoz kapcsolódóan helyezhetők el.

23. Különleges beépítésre nem szánt terület

23. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt temető (Kb-T) területén
- a) csak sírhelyek, urnafal, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények, kegyeleti park és parkolóhelyek létesíthetők;
 - b) a temető szabad területeit fásítani kell.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területen (Kb-Kf)
- a) 5 MW névleges teljesítményt el nem érő napelemes kiserőművek és azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.
 - b) Naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve, a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület-használat biztosítható legyen.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt sportterületen (Kb-Sp) a rendeltetésszerű használatot szolgáló épületek és építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

24. Közművesítés és elektronikus hírközlés

24. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén gondoskodni kell
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről.
 - b) Magánút esetén
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvizek elvezetését meg kell oldani,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedés biztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utakon, utcákban legalább egyoldali;
 - ab) a 12 m, vagy azt meghaladó szabályozási szélességet elérő utakon, utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
 - b) 8 m, vagy annál kisebb szabályozási szélességű utak, utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

25. Közműellátás mértéke

25. §

- (1) Falusias lakóterületen, településközponti vegyes területen, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, az ipari gazdasági területen, a Béka-tó melletti különleges beépítésre szánt rekreációs területen új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha biztosított a teljes közműellátás:
- a) közhálózati vízellátás,
 - b) közüzemi villamosenergia ellátás,

- c) közcatornás szennyvízelvezetés,
- d) termikus energiaellátás (villamosenergia, gáz, távhő, megújuló energiahordozó),
- e) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- f) az építési hely víz-elöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) Az (1) bekezdésbe nem tartozó beépítésre szánt területeken és a különleges beépítésre nem szánt különleges területeken új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha biztosított a részleges közműellátás:

- a) közhálózati vízellátás,
- b) közüzemi villamosenergia ellátás,
- c) szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban
- d) termikus energiaellátás (villamosenergia, gáz, távhő, megújuló energiahordozó),
- e) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

(3) Beépítésre nem szánt területen, a különleges beépítésre nem szánt különleges területek kivételével új építés, vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) az emberi tartózkodásra szolgáló építmény esetén biztosított legalább a hiányos közműellátás
 - aa) a közegészségügyi hatóság által elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - ab) a közüzemi villamosenergia-ellátás,
 - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ad) az építési hely víz-elöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

26. Vízellátás

26. §

(1) Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Új közüzemi fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

27. Szennyvízelvezetés

27. §

(1) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.

(2) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

- a) védelem nélkül 150 m;
- b) búzárral ellátva 20 m.

(3) A szennyvíztisztító telep kijelölt védőtávolsága egyedi eljárással felülvizsgálható, annak határozatában rögzített mértékkel módosítható. A szennyvízátemelő műtárgy kijelölt védőtávolságán, hatásterületén belül nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épületet létesíteni.

(4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a térségi szennyvízszállító járművek kapacitását
 - aa) a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
 - ab) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll; ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken; ha azt egyéb előírások nem tiltják;
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a térségi szennyvízszállító járművek kapacitását akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés létesítendő:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha azt egyéb előírások nem tiltják.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Ha a közműpótló alkalmazására vonatkozó bármelyik előírás nem teljesíthető, vagy bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére akkor a közcsontra való csatlakozást ki kell építeni.

28. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

28. §

- (1) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.
- (2) A település belterületén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (3) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül földdel takart méretezett záportározót kell létesíteni, amelyből a csapadékvíz csak késleltetve – a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint – kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (4) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átvezetőt úgy kell kialakítani, hogy
- a) a gépkocsi behajtó 4 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként legfeljebb két kocsi behajtó létesíthető,
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (5) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait és a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (6) 20 db gépkocsinál nagyobb kapacitású parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal kell megvalósítani. A parkoló területen a csapadékvízét úgy kell összegyűjteni, hogy az a zöld felületet ne

károsítsa. A szénhidrogén-szennyezéssel veszélyeztetett parkolók és egyéb területek csapadékvizét csak a szennyeződést megfogó műtárgyon történő átvezetéssel szabad a közcsatornába vezetni.

(7) Útépítés kizárólag csapadékvíz-elvezetéssel együtt valósítható meg.

(8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(9) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.

29. Villamosenergia-ellátás

29. §

(1) A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép alakításáról és védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

30. Földgázellátás

30. §

(1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(2) Földgázvezetékkel telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

31. Vezetékes elektronikus hírközlés

31. §

A vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép alakításáról és védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

32. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

32. §

A vezetékek nélküli szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép alakításáról és védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

VI. Fejezet
Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

33. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését kell biztosítani, a 7. mellékletben rögzített eltérésekkel.

(2) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően és a 7. melléklet szerinti eltéréssel kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(3) Lakó és üdülő önálló rendeltetési egységenként, az ingatlan területén 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(4) A járművek elhelyezése közterületen és közforgalom elől el nem zárt magánúton abban az esetben biztosítható, amennyiben az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- a) a parkolóhelyek kialakítása nem jár a közterület vagy közforgalom elől el nem zárt magánút zöldfelületének csökkenésével,
- b) a közterület vagy a közút, közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki paraméterei azt lehetővé teszik és
- c) a közút kezelője vagy az útterület tulajdonosa hozzájárult.

(5) Amennyiben a gépjármű-várakozóhelyek más telken kerülnek elhelyezésre, akkor a tulajdonosok a parkolóhasználattal kapcsolatban, a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig megállapodást kötnek, ami az ingatlannyilvántartásban is rögzítésre kerül.

(6) Közterületen és közforgalom elől el nem zárt magánút területén a (4) bekezdés alapján biztosított parkolóhely

- a) kiépítése az érdekelt építető kötelezettsége,
- b) a forgalomba helyezés után közparkolóként funkcionál.

VII. Fejezet
Környezetvédelmi és tájvédelmi előírások

33. A környezet védelmének általános előírásai

34. §

(1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozzon,
- c) megelőzze a környezetszennyezést,
- d) kizárja a környezetkárosítást,
- e) megszüntesse, vagy legalább csökkentse a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértékét.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a védőtávolság nem került meghatározásra – a telek határvonalán kell teljesülniük.

34. Levegővédelem

35. §

- (1) A levegő védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok előírásait be kell tartani.
- (2) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
- (3) Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

35. Föld- és talajvédelem

36. §

- (1) A település területén építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy talajszennyezést ne okozzanak és a talajerózió veszélyét ne növeljék.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése és a terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során teljesítmény igazolással rendelkező töltőanyag építhető be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) A talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.

36. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

37. §

- (1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.
- (2) A település szennyvíztisztítás szempontjából nem érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabályok szerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani.
- (3) Új vízfelületet létesíteni a vonatkozó jogszabály alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

(4) Rendszeresen belvízjárta területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

(5) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:

- a) Sió mentén legalább 6-6 m-es,
- b) az egyéb állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 3-3 m-es,
- c) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es szélességű parti kezelősávot kell biztosítani, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

(6) Magánterületen lévő vízfolyás, árok esetében a tulajdonos köteles biztosítani a kezelő számára a gépjárművel való megközelítést.

37. Zaj- és rezgésvédelem

38. §

(1) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó.

(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

(3) Zajt és rezgést előidéző meglévő, vagy új létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött és helyhez nem kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, működtetni, hogy a keletkező zaj a területre és a rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

38. Hulladékgazdálkodás

39. §

(1) Új hulladéklerakó telep nem jelölhető ki. A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahatszanosítást kivéve – nem szállítható.

(2) Gyűjtőedények – a szelektív hulladékgyűjtő konténerek kivételével – közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken, vagy épületen belül kell biztosítani.

39. Tájvédelem

40. §

A szabályozási terveken jelölt tájképvédelmi területeken:

- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet;
- b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani;
- c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

VIII. Fejezet
Örökségvédelmi és természetvédelmi előírások

40. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások

41. §

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
- (2) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.
- (3) A helyi jelentőségű védett művi értékeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
- (4) A helyi jelentőségű védett művi értékek védelmére vonatkozó szabályokat a településképvédelmi önkormányzati rendelet tartalmazza.

41. A természetvédelemre vonatkozó előírások

42. §

- (1) A település közigazgatási területén a Natura 2000 területek, valamint az ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffertérület övezetei által érintett területek természetvédelmi érdekelttségű területek.
- (2) Természetvédelmi érdekelttségű területeken – a vonatkozó jogszabályok előírásainak betartásával – területet felhasználni, építményeket elhelyezni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

42. Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területekre vonatkozó előírások

43. §

- (1) A naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területeket a *8. melléklet* tartalmazza.
- (2) A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete által érintett területen – a háztartási méretű kiserőművek kivételével – naperőmű nem létesíthető.

43. Biológiai aktivitásértékre vonatkozó előírások

44. §

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területeket a *9. melléklet* tartalmazza.

IX. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

45. §

- (1) A sajátos jogintézménnyel érintett területeket a szabályozási tervek, valamint a 10. melléklet tartalmazza.
- (2) A „telekalakítással érintett” területekre szaktervező által tervezett telekalakítási tervet kell készíteni. A terület kialakítása csak annak megfelelően történhet.
- (3) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn az alábbiak szerint:
- a) a közutak mentén a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint,
 - b) a közmű- és energiaellátási, valamint elektronikus hírközlési vezetékek és létesítmények – szabályozási terveken jelölt – védőtávolsága a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítandó,
 - c) a szennyvíztisztító-telep – szabályozási terveken jelölt – védőtávolságán belül:
 - ca) új lakó, üdülő, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási, élelmiszerrel, élelmiszerrel összefüggő célú épület nem építhető, kivéve az esetlegesen újonnan telepítendő, és a már működő szennyező forrásokkal összefüggő építményeket,
 - cb) élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható, mezőgazdasági célú területhasznosítás esetén csak ipari célú felhasználásra alkalmas növény termelhető,
 - cc) csak a ca) -cb) alpontokban felsorolt korlátok alá nem tartozó mezőgazdasági, ipari-gazdasági tevékenység végezhető, és védőerdő telepíthető.

X. Fejezet
Záró rendelkezések

46. §

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

47. §

Hatályát veszti Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Lajoskomárom helyi építési szabályzatáról szóló 16/2001. (XII.27.) önkormányzati rendelete.

48. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Mosbergerné dr. Miklós Judit
j e g y z ő



Pirtyák Zsolt
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Lajoskomárom, 2023. január 31. napján

Mosbergerné dr. Miklós Judit
j e g y z ő



AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																
övezeti jel / kód	beépítési módja**	a telek										az épület megengedett			közműellátási mértéke és módja	
		kialakítható legkisebb / legnagyobb					megengedett					legkisebb/legnagyobb		épület-magassága min. és vagy max.		
		terület		szélessége		mélysége (min)	legnagyobb		legkisebb		zöldfelületi aránya		min.			max.
		min.	max.	min.	max.		terepszint felett	terepszint alatt	%	%	Ém	Ém				
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	B_fa	B_fa*	Z_min	Z_min	Z_min*	Km						
1.	Lf-1	900		16	40	50	30	20	40			4,5	teljes			
2.	Vt-1	400		15		35	60		20			7,5	teljes			
3.	Gksz-1	2000		20		40	40		30			7,5	teljes			
4.	Gip-1	3000		25		80	30		40			7,5	teljes			
5.	Gá-1	2000		20		40	40		30			7,5	részleges			
6.	Uh-1	500		10		30	20		60			4,5	részleges			
7.	K-I	1500		20		50	40	10	40			5,5	részleges			
8.	K-Pin	20		3		5	100***	100***	0***			3,5	részleges			
9.	K-Rek-1	1500		20		40	30		40			6	teljes			
10.	K-Rek-2	1500		20		40	30		40			6	részleges			
11.	K-Szt	1500		20		40	40		40			7,5	részleges			
12.	K-Mü-1	2500		25		50	40		40			7,5	részleges			

** O = Oldalhatáron álló; SZ = Szabadon álló; K = Kialakult; Z = Zártosorú
 ***Otéek előírásainál megengedőbb szabályozás meghatározásához a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a FE/ÁF/00001-2/2023. iktatószámú záró szakmai véleményében hozzájárult.

övezeti jel / kód		AZ ÖVEZETEK TELEKALKITÁSI ÉS BEEPÍTÉSI SZABALYAI													a telek				
		a telek						megengedett						az épület megengedett		a telek			
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			legnagyobb			legkisebb			legkisebb/legnagyobb			a telek					
		terület	szélessége	mélysége (min)	terepszint felett	terepszint t alatt	zöldfelületi aránya	épület-magassága	közmuvelítési mértéke és módja										
1.	Köu																		
2.	Közm																		
3.	Hk																		
4.	Zkp	5000	40	80	3	70													hiányos
5.	Zkk	1500	16	25	3	60													hiányos
6.	Ev				0,2														hiányos
7.	Er				5														hiányos
8.	Ee				0,5														hiányos
9.	Mk-1	1000	8	50	10 max. 100 m ²	10													hiányos
10.	Mk-2	1500	16	50	10 max. 100 m ²	10													hiányos
11.	Má	5000	40	80	3 max. 500 m ²														hiányos
12.	Mt	5000			3														hiányos
13.	V				3														hiányos
14.	Kb-T	5000	50	100	10	50													részleges
15.	Kb-Sp	5000	60	80	10	65													részleges
16.	Kb-kf	5000	40	80	2	80													részleges

** O = Oldalhatáron álló; SZ = Szabadon álló; K = Kialakult; Z = Zárt sorú

6. melléklet a 2/2023. (I.31.) önkormányzati rendelethez

Elhelyezhető	X	Tiltott	T	Feltétellel elhelyezhető			F	kialakult állapot szerint megtartható, de újjá nem létesíthető						M
				Feltétellel elhelyezhető gazdasági terület	ipari gazdasági terület	általános gazdasági terület		Üh-1	K-1	K-Pn	K-Rék-1	K-Rék-2	K-Szt	
		Falusias lakóterület	Településközponti vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltatási terület	ipari gazdasági terület	általános gazdasági terület	Üh-1	K-1	K-Pn	K-Rék-1	K-Rék-2	K-Szt	K-Mü-1	
														különleges
														beépítésre szánt terület
1.20. munkásszállás		T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping		T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.22. sport		X	X	T	T	T	X	T	T	X	X	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági		X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	X	X
1.24. nem zavaró hatású ipari		T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari		T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági		X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X
1.27. raktár, tárolás		T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	X	X
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi		X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X
1.29. állattartási és állattenyésztési		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási		T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X
1.31. üzemanyagtöltő		T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	F
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési		X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. szennyvíztisztás-, kezelés		T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.35. pince		T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T
1.36. megújuló energiatermelés		T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T

Elhelyezhető	X	Tiltott	T	Feltétellel elhelyezhető	F	kialakult állapot szerint megtartható, de újjá nem létesíthető		M					
						üdült terület	különleges						
beépítésre szánt terület													
		Lf-1	Vt-1	Gksz-1	Gip-1	Gá-1	Üh-1	K-1	K-Pn	K-Rék-1	K-Rék-2	K-Szt	K-Mü-1
2. Melléképitmények													
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.4. épületi különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	F	F	F	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T
2.6. hűsfűtől, jégverem, zöldségverem	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
2.7. állatöl, állatkifutó	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X
2.8. trágyatároló	X	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X
2.9. komposztáló	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	X
2.10. siló	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X
3. Egyéb építmények													
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
3.2. lakókocsi	F	T	T	F	T	T	T	T	T	F	F	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	F	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
3.4. melléképület	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.5. sátor, ponyva, konténer	T	T	T	F	F	F	T	X	T	T	T	T	T
3.6. porta	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	F
3.7. sajátos építmény	F	F	F	F	F	F	T	F	T	F	F	F	F
3.8. technológiai építmény	T	T	T	F	F	F	T	F	T	T	T	T	F

2. AZ ÖVEZETEKBE ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDEL.TETÉSEK																				
Elhelyezhető	X	Tiltott terület		Fejlesztéssel elhelyezhető terület			F	kialakult állapot szerint megtervezhető, de újként nem létesíthető terület					M	különleges beépítésre nem szánt terület						
		Közö	HK	Zkp	Zkk	EV		EF	Fe	MK-1	MK-2	Ma		Mt	V	Kb-T	Kb-Sp	Kb-Kf		
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																				
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0
1.2. iroda	T	X	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. üdülő	T	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	X	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T

Elhelyezhető	X	Tiltott	T	Feltételei elhelyezhető		F	Kialakult állapot szerint megartatható, de újjá nem létesíthető					M	Kb-T	Kb-Sp	Kb-Kf	
				Közmű és hírközlési terület	zöldterület		Ev	Erdőterület	MK-1	MK-2	Ma					Mt
	Közeledési terület	Közm	HK	Zkp	Zkz	Ev	Er	Eo	MK-1	MK-2	Ma	Mt	V	Kb-T	Kb-Sp	Kb-Kf
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.17. vendéglátó	T	T	T	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	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
1.22. sport	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	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	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. közműellátás, hírközlés	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.35. erdő- és vadgazdálkodás, természetvédelem, honvédelem, katonai	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. kiszűrt mezőgazdasági (szőlő- és gyümölcsstermesztés és feldolgozás, kertészet)	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	X	T	T	T	T	T
1.37. tettekezés	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T
1.38. megújuló energiatermelés	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	F

Elhelyezhető	X	Tiltott terület	T	Feltételei elhelyezhető	F	kialakult állapot szerint meggartható, de újjáépítést nem létesíthető				M	Vizgázdálkodási terület	Kb-T	Kb-Sp	Kb-Kf		
		Közmű és hírközlési terület	HK	Zkp	Zk	Erdőterület					V	Mk-1	Mk-2	Má	Mt	
		Közmű				Ev	Er	Fe								
		Közeledési terület														
3. Egyéb építmények																
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendezési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. melléképület	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T
3.5. erdei kilitő, magasias, esőbeálló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
3.6. mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú építmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T
3.7. mezőgazdasági műveléssel összefüggő építmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T
3.8. stég	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.9. sajátos építmény	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F
3.10. technológiai építmény	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F

**A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ OTÉK ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ
ELTÉRÉS MÉRTÉKE**

	A	B
1	Rendeltetési egység megnevezése	A minimálisan biztosítandó parkolóhelyek mennyiségéből a közterületen magánút területén vagy más telken kiépíthető mérték (%)
2	bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási	50
3	kulturális és közösségi szórakoztató	50
4	sportolás, strandolás céljára szolgáló	50
5	igazgatási	50
6	szociális	50

LAJOSKOMÁROM TELEPÜLÉSTERV

NAPERŐMŰ LÉTESÍTÉS CÁLJÁBÓL KORLÁTOZOTTAN
IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLET ÖVEZETE ÁLTAL ÉRINTETT
TERÜLETEK
M=1: 40 000



JELMAGYARÁZAT

- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- Telekhatár
- Közigazgatási határ

10. melléklet a 2/2023. (I.31.) önkormányzati rendelethez

AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati rendelet száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1	telekalakítással érintett terület	2/2023. (I.31.) önk. rendelet	202/1, 202/2, 200, 201, 207/1, 199/3		HÉSZ 44§. (2) bekezdés