

**SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**2/2020. (II.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján 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 településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**Értelmező rendelkezések**

- 1.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
  - b) **Főépület:** az építési övezetben, övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
  - c) **Közlekedési célú közterület zöldfelületi része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
  - d) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
  - e) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
  - f) **Telek be nem építhető része:** nem építési hely.
  - g) **Telekszélesség:** az előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
  - h) **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.
  - i) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti vagy szántóföldi növényház

**A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

- 2.§** (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a) szabályozási vonal;
  - b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
  - c) építési övezet, övezet határa és jele;
  - d) telek be nem építhető része;
  - e) közlekedési célú közterület zöldfelületi része;
  - f) kötelező megszüntető jel;
  - g) méretezés;
  - h) elővásárlási jog;
  - i) beültetési kötelezettség.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
- a) közigazgatási határ;
  - b) védőtávolságok;
  - c) művi értékvédelem
    - ca) műemlék;
    - cb) műemléki környezet határa;

- cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
  - da) Országos ökológiai hálózat magterület övezet határa és területe;
  - db) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet határa és területe;
  - dc) országos jelentőségű természetvédelmi terület határa;
  - dd) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
  - de) Natura2000 terület határa;
  - df) ex lege védett természeti érték - forrás;
  - dg) helyi jelentőségű védett természetvédelmi terület határa;
- e) környezetvédelem
  - ea) hidrogeológiai felszín alatti belső védőidom;
  - eb) hidrogeológiai felszíni A védőidom;
  - ec) hidrogeológiai felszín alatti B védőidom;
  - ed) hidrogeológiai felszíni A védőidom;
  - ee) hidrogeológiai felszíni B védőidom.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

#### **A belterülethatár módosítása**

- 3.5** A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

#### **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 4.5** (1) A település területén a Natura 2000 területek, az országos jelentőségű természetvédelmi területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek és a helyi jelentőségű természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület elhelyezésénél:
- a) külterületen;
  - b) belterületen, a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben;
  - c) falusias és kertvárosias lakóterületen 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meghaladó lakóépület építése esetén
    - a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó
- (3) A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell bemutatnia.

#### **A környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 5.5** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (3) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról, és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

### **A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások**

- 6.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) temető.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

### **Az elővásárlási jog**

- 7.5** Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

### **Beültetési kötelezettség**

- 8.5** Beültetési kötelezettség érinti a 4. melléklet szerinti ingatlanokat.

### **A telekalakítás**

- 9.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Közműterület céljára, vízelvezető árok létesítésére - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet/ övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (3) 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 10,0 méter.
- (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) 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.
- (6) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m<sup>2</sup>.
- (7) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.
- (8) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- a) 6,0 m-nél,
  - b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

### **Fejezet**

### **Közlekedés, közműellátás és hírközlés**

### **Közlekedés, parkolás**

- 10.5** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (3) 12 méternél keskenyebb magánút belterületen csak közterülethez kapcsolódóan alakítható ki.
- (4) A Szabályozási Terven jelölt közlekedési célú közterület zöldfelületi részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

#### **A közműellátás általános előírásai**

- 11.5** (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
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
  - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás megépítéséről 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 beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg,
  - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsonalra építésével kell megoldani.

#### **A közművesítés mértékének előírása**

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

#### **Vízellátás**

- 13.5** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsonalra hálózattal együtt építhető.



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

#### **A szennyvízelvezetés**

- 14.5** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Új épület építése során a szennyvizek tisztítása, tárolása során közműpótló nem alkalmazható.
- 15.5** (1) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket tekintetében, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsontra hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsontrázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
- a) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
- b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
- (3) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket tekintetében, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t, és a közcsontra hálózat még nem került kiépítésre, vagy a közcsontra hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
- b) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják
- c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken, és
- d) a létesített tisztítóberendezés teljesíti azt a tisztítási hatásfokot, amit a befogadóhoz igazítva meghatározásra kerül.

#### **A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés**

- 16.5** (1) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
- b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül kizárólag a környezetvédelmi előírások által megengedett építmény helyezhető el.

#### **A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés**

- 17.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak az ágazati előírásoknak megfelelően változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) 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.

(4) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min.1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért telkenként összesen kettő - gyalogos átjáró és kocs behajtó -, az akadálymentes vízszállítást biztosító átereszt alakítható ki:

a) telkenként – saroktelek kivételével – egy, legfeljebb 4,0 m széles kocs behajtó és egy, legfeljebb 2,0 m széles gyalogos átjáró létesíthető,

b) amennyiben a gépjárműtároló a főépülettel egy tömegben, az utcai telekhatár irányában helyezkedik el, telkenként legfeljebb kettő, egyenként 3,5 m széles kocs behajtó létesíthető.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telekekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

#### **Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések**

**18.5** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:

a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot 3 m-en túl nem haladhatja meg,

b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen

(2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés építményei akkor helyezhetők el, ha az övezeti, építési övezeti előírás lehetővé teszi.

#### **A földgázellátás**

**19.5** Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

### **FEJEZET**

## **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

### **Az építés általános feltételei**

**20.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

**21.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek beépítése csak az övezethatáron történő felosztását követően lehetséges.

(4) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető részén építmény nem helyezhető el.

(5) Saroktelek esetében az építési övezetnél meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,3-szeresére növelhető.

- 22.§** (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 ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

#### **A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások**

- 23.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.  
(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.  
(3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 24.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.  
(2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.  
(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

#### **A beépítési mód és az építési hely**

- 25.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő 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 a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.  
(3) Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- 26.§** (1) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.  
(2) Új épület előkert építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia.  
(3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert építési határvonal - mely egyben kötelező építési vonal - 5 m.  
(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:  
a) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;  
b) egyéb övezet esetében: 5,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:  
a) 14 méter szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter;  
b) 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter;  
c) 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter;  
d) 10 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 1,0 méter;  
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű közhasználatú építmény építése esetén 2,0 méter.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén - amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - lakó rendeltetésű épület az oldalsó telekhatártól számított legfeljebb 1,0 m távolságra helyezhető el.
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

- 27.§** (1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke de legalább 6,0 m , amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

#### **Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése**

- 28.§** (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Oldalhatáros beépítési módú lakóövezet esetén a melléképületet a főépület által meghatározott kialakult oldalkerti határvonalon kell elhelyezni.
- (3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m lehet. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.
- (4) Az építési telek előkertjében legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló és közmű becsatlakozási műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.
- (5) Kukatároló az oldalkerti telekhatártól csak legalább 3 méterre helyezhető el.
- (6) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (7) Az építési telek hátsókertjében melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (8) Az építési telek hátsókertjében
- a) egyéb tárolóépület;
  - b) mosókonyha;
  - c) nyárikonyha;
- de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (9) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (10) Ófalu területén lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi –nem helyezhető el. Felvonulási épület kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy az építés ideje alatt legfeljebb az építés befejezéséig.
- (11) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

### **Fejezet**

#### **A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások**

##### **A beépítésre szánt területek**

- 29.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) Kertvárosias lakóterület (Lke)
  - b) Falusias lakóterület (Lf)
  - c) Településközpont terület (Vt)
  - d) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
  - e) Különleges területek
    - ea) turisztikai terület (K-Tur)
    - eb) lovassportterület (K-Lsp)

- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Kertvárosias lakóterület**

- 30.5** (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 épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
- a) 0 - 3000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - b) 3000 - 4000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - c) 4000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 90 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
  - d) a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re;
  - e) a szomszédos telek építési határvonalától legalább 15,0 m távolságra helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) trágyatároló;
  - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
  - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

#### **Falusias lakóterület**

- 31.5** (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 épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
  - (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
  - (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
    - a) 0-3000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
    - b) 3000 - 4000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
    - c) 4000 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 90 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel;
    - d) a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re;
    - e) a szomszédos telek építési határvonalától legalább 15,0 m távolságra helyezhető el.
  - (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
    - a) kirakatszekrény;
    - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
  - (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- 32.5** (1) Lf1 építési övezet 8,5 méternél keskenyebb építési telkein a meglévő épület kubatúráján belül újjáépíthető.
- (2) Lf2 építési övezet építési telkein a 31. § (2) bekezdés f)-h) pont szerinti rendeltetésű közhasználatú építmény építése esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%.

#### **Településközpont terület**

- 33.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan 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) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális,
  - e) sport;
  - f) közösségi szórakoztató;
  - g) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
  - (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik közhasználatú rendeltetést is tartalmaz.
  - (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el. Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
    - a) állatól, állatkifutó;
    - b) trágyatároló;
    - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
  - (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a (2) bekezdés b) - e) pontok szerinti közhasználatú építmény oldalhatáron álló beépítési mód esetén szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.

- (6) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság közhasználatú építmény esetében 7,5 m.

**34.§** (1) Vt1 építési övezet építési telkein

- a) kizárólag a 33. § (2) bekezdés b) - e) pontok szerinti közhasználatú építmény helyezhető el;
  - b) a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter, sportcsarnok építése esetén 10,5 m.
- (2) Vt1 építési övezetben a műemlék templom telkén
- a) több épület nem helyezhető el;
  - b) tömör kerítés nem létesíthető.

**Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**35.§** (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) vendéglátó;
  - d) igazgatási, iroda;
  - e) szállás jellegű;
  - f) sport;
  - g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-f) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.

**36.§** Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – Gksz4 építési övezet kivételével - a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű egyszintes portaépület kivételével – építmény nem helyezhető el.(1) Gksz1 építési övezeteinek építési telkein épület részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén is elhelyezhető.

- (2) Gksz3 építési övezet építési telkein a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (3) Gksz-3 építési övezetben, lakóterülettel határos telkeken a zajvédelmi határértékeknek a telekhatártól számított 10 méteren belül kell teljesülniük.
- (4) Gksz4 építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
- (5) Gksz4 építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

**Különleges területek**

**37.§** Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) turisztikai terület (K-Tur)
- b) lovassportterület (K-Lsp)

#### **Különleges terület – turisztikai terület**

**38.§** (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) szállás jellegű;
  - d) közösségi szórakoztató, kulturális;
  - e) oktatási, egészségügyi;
  - f) sport;
  - g) lakó;
  - h) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteiben
- a) lakó rendeltetés legfeljebb a létesített bruttó szintterület 30%-án;
  - b) önálló épületként lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-f) pontok szerinti rendeltetések valamelyikének megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára;
  - c) építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység
  - d) helyezhető el.

#### **Különleges terület – lovassport terület**

**39.§** (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lovassport;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) szállás jellegű;
  - d) oktatási;
  - e) lakó;
  - f) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület – lovassport terület építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteinek építési telkein önálló épületként lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-d) pontok szerinti rendeltetések valamelyikének megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el.

**40.5** K-Lsp1 építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

### **Fejezet**

### **A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások**

#### **A beépítésre nem szánt területek**

**41.5** (1) 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)
- c) Mezőgazdasági területek
  - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - cb) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- d) Vízgazdálkodási terület:
  - da) Vízfelszín (Vf)
  - db) Vízbeszerezési terület (Vb)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - ea) Temető (Kb-T)
  - eb) Sportterület (Kb-Sp)
  - ec) Lovassport terület (Kb-Lsp)
- f) Közlekedési és közműterület
  - fa) Közúti (KÖu)

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

#### **Zöldterület**

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

(2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetést tartalmazhat.

#### **Védelmi erdőterület**

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

(2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

#### **Általános mezőgazdasági terület**

**44.5** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;

- c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
- e) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Mál övezet telkein lakóépület csak a (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a megengedett 2%-os beépítettség 50%-án helyezhető el. Lakóépület alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Mál övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 30 ha (300.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtoktest esetében a 2%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont). 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%.
- (5) Mál2 övezetben birtokközpont nem alakítható ki, különálló lakóépület nem helyezhető el.
- (6) Mál3 övezetben épület nem helyezhető el.

#### **Kertes mezőgazdasági terület**

**45.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és gyümölcstermesztés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.

- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető épület
  - a) kertészeti termelés;
  - b) szőlő- és gyümölcstermesztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezet telkein kizárólag egy épület és egy terepszint alatti építmény helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben épület csak a legalább 60%-ban szőlő-, gyümölcs- és kertészeti műveléssel hasznosított telken helyezhető el.
- (5) Mk2 övezetben épület nem helyezhető el.

#### **Vízgazdálkodási terület**

**46.§** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:

- a) Vízfelszín övezete (Vf)
- b) Vízbeszerezési terület övezete (Vb)

- (2) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző- és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

#### **Különleges beépítésre nem szánt terület**



**47.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| a) temető             | (Kb-T)   |
| b) sportterület       | (Kb-Sp)  |
| c) lovassport terület | (Kb-Lsp) |

**Különleges beépítésre nem szánt terület – temető**

**48.§** (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 övezetben harangtorony, harangláb, kápolna építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

**Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület**

**49.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető épület sport és sportépítményeket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.

**Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület**

**50.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Szabályozási terven Kb-Lsp jellel jelölt övezet, amely a lótartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lótartáshoz kapcsolódó,
- b) vendéglátó,
- c) szálláshely szolgáltató,
- d) idegenforgalmi,
- e) bemutató,
- f) oktatási
- g) lakó,

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kb-Lsp1 övezet telkein lakóépület csak a (2) bekezdés a)-f) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a megengedett 3%-os beépítettség 50%-án helyezhető el.

(4) Kb-Lsp1 övezet telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

**Közlekedési terület**

**51.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

**Fejezet**

**Záró rendelkezések**

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

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Szár Község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2006. (II.25.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

**53.§** Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A, SZT-1B, SZT-2)
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

Szár, 2020. február 21.



*Németh Norbert*  
**Németh Norbert**  
polgármester



**Dr. Csala Judit**  
jegyző

Kihirdetve:

Szár, 2020. február 24.



*Dr. Csala Judit*  
**Dr. Csala Judit**  
jegyző

## **MELLÉKLETEK**

### **1. MELLÉKLET A 2/2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ** **Szabályozási terv**

## 2. MELLÉKLET A 2/2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

### Telekalakítási és beépítési előírások

#### Kertvárosias lakóterület

| 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 (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lke1                | SZ            | 1000                                                                | 18                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,0                                               | 50                                |
| Lke2                | SZ            | 2500                                                                | 20                                                           | 25                                              | 25                                                                | 7,5                                               | 50                                |
| Lke3                | SZ            | 2500                                                                | 20                                                           | 25                                              | 25                                                                | 6,0                                               | 50                                |

SZ szabadon álló

#### Falusias lakóterület

| 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 (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lf1                 | O             | 700                                                                 | 16                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,0                                               | 40                                |
| Lf2                 | O             | 1000                                                                | 16                                                           | 25*                                             | 25                                                                | 5,0                                               | 45                                |

O oldalhatáron álló

\* Lásd 32.§.

#### Településközpont terület

| 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 (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Vt1                 | O             | 900                                                                 | 16                                                           | 50                                              | 50                                                                | 6,0                                               | 20                                |
| Vt3                 | O             | 800                                                                 | 16                                                           | 40                                              | 40                                                                | 6,0                                               | 25                                |

O oldalhatáron álló

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

| 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 (%) |
|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gksz1               | SZ            | 5000                                                                | 50                                                           | 50                                              | 50                                                                | 9,5                                               | 20                                |
| Gksz2               | SZ            | 10.000                                                              | 40                                                           | 40                                              | 40                                                                | 9,5                                               | 20                                |
| Gksz3               | SZ            | 5000                                                                | 40                                                           | 40                                              | 40                                                                | 7,5                                               | 20                                |
| Gksz4               | SZ            | 2500                                                                | 30                                                           | 40                                              | 40                                                                | 6,0                                               | 20                                |

SZ szabadon álló

### Különleges terület – Turisztikai terület

| 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-Tur1              | SZ            | 2000                                                                | 25                                                           | 30                                              | 30                                                                | 5,0                                               | 40                                |

SZ szabadon álló

### Különleges terület – Lovassport terület

| 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-Lsp1              | SZ            | 20.000                                                              | 50                                                           | 40                                              | 40                                                                | 7,5                                               | 40                                |

SZ szabadon álló



**Beépítésre nem szánt területek**

| Övezet jele | Beépítési mód | A kialakítható telek megengedett | A beépíthető telek megengedett | A beépíthető telek legkisebb | Beépítettség megengedett legnagyobb | Épület legnagyobb bruttó alap- | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség | Épület-magasság megengedett |
|-------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Zkk-1       | SZ            | -                                | -                              | -                            | 2                                   | -                              | 80%                               | 2                              | 4,5 m                       |
| Ev          | -             | -                                | -                              | -                            | -                                   | -                              | -                                 | -                              | -                           |
| Má1         | SZ            | -                                | 30.000                         | -                            | 2                                   | 800                            | -                                 | 1,5                            | 6,0 m                       |
| Má2         | SZ            | -                                | 20.000                         | -                            | 5                                   | -                              | -                                 | 5                              | 7,5 m                       |
| Má3         | -             | -                                | -                              | -                            | -                                   | -                              | -                                 | -                              | -                           |
| Mk1         | O             | 1500                             | -                              | 12                           | 3                                   | 45                             | -                                 | 10                             | 3,5 m                       |
| Mk2         | -             | -                                | -                              | -                            | -                                   | -                              | -                                 | -                              | -                           |
| Vf          | -             | -                                | -                              | -                            | 10                                  | -                              | -                                 | -                              | -                           |
| Vb          | -             | -                                | -                              | -                            | 10                                  | -                              | -                                 | -                              | -                           |
| Kb-T1       | SZ            | 5000                             | -                              | -                            | 1                                   | -                              | -                                 | -                              | 4,5                         |
| Kb-Sp1      | SZ            | 15.000                           | -                              | -                            | 2                                   | -                              | 70                                | -                              | 4,5                         |
| Kb-Lsp1     | SZ            | 10.000                           | -                              | -                            | 3                                   | -                              | -                                 | -                              | 4,5                         |
| KÖu         | SZ            | -                                | -                              | -                            | 5                                   | -                              | -                                 | 5-                             | 5,0                         |

### 3. MELLÉKLET A 2./2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Elővásárlási joggal érintett területek

| Ssz | Helyrajzi szám                                    | Fekvés                             | Településrendezési cél                                                            |
|-----|---------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 025/1-3; 025/5;<br>025/7-12; 025/15-23;<br>025/25 | külterület                         | Ingatlanvagyon-gazdálkodás,<br>ingatlanfejlesztés, építési telkek<br>kialakítása. |
| 2.  | 460                                               | belterület, Rákóczi<br>Ferenc utca | közhasználatú építmény<br>kialakítása                                             |

### 4. MELLÉKLET A .../2020. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

09/1, 08/1-2, 05/1-2, 02/15, 357/3

#### FÜGGELÉKEK

**1. függelék**  
**Művi értékvédelem**

**1.1. Országos védelem**

**Az országos védelem alatt álló műemlék építmények és műemléki környezetük**

| Műemlék |                                                   |                |      |           | Műemléki környezet                                    |           |
|---------|---------------------------------------------------|----------------|------|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| Ssz     | Név                                               | Cím            | Hrsz | Azonosító | Hrsz                                                  | Azonosító |
| 1.      | Római katolikus templom (Keresztel ő Szent János) | Rákóczi utca   | 470  | 3796      | 437, 438, 439, 469, 471, 318, 319, 320, 321, 322, 323 | 22342     |
| 2.      | Plébániaház                                       | Rákóczi u. 43. | 471  | 3798      | 437, 438, 439, 318, 469, 470, 472, 478/2              | 22344     |
| 3.      | Lakóház                                           | Rákóczi u. 23. | 460  | 3797      |                                                       |           |
| 4.      | Gazdasági épület                                  | Rákóczi u. 23. | 460  | 15457     |                                                       |           |

**2. függelék**  
**Nyilvántartott régészeti lelőhelyek**

| Ssz. | Azonosító | Név                                 | Hrsz                                           |
|------|-----------|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1.   | 21710     | Dózsa György utca 24.               | 65, 66, 63, 64, 071/8, 071/5, 071/1, 06/1, 070 |
| 2.   | 22351     | Ágacska-hegy                        | 071/8, 074                                     |
| 3.   | 54143     | Római katolikus templom és környéke | 470, 438, 439                                  |

**3. függelék**  
**Természetvédelem**

**3.1. Országos jelentőségű természetvédelmi terület (Vértesi Tájvédelmi Körzet)**

*099, 092/1-3, 094, 096, 097 hrsz-ból 82,9 ha (a 30G, 30J, 30K, 30NY2, 30TN1, 30TN2, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F erdőrészek), 098 hrsz-ból 2,3 ha (az E235919-N606753, E235908-N606761 EOY koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól dél-nyugatra eső rész)*

*Ebből fokozottan védett:*

*097 hrsz-ból 18,6 ha (a 31C, 31F erdőrészek)*

### **3.2. Ex lege védett területek**

- Kereszthegyi-forrás (048/54 hrsz)
- Óvoda közti forrás (4 hrsz)
- három névtelen forrás (065/4, 099 hrsz-ú telken 2 db)

### **3.3. Natura 2000 területek**

#### ***Vértes***

*056/4, 063/5, 076, 077, 079, 080, 081, 082, 084/1, 084/2, 084/3, 084/4, 084/5, 084/6a, 084/6b, 085/1, 085/2, 085/3, 086, 087, 088, 089, 090, 092/1, 092/2, 092/3, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101, 0102*

