

**Heves Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**../2022. (... ) önkormányzati rendelete**  
**Heves város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 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.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, erdészeti, ingatlanügyi és földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Bükk Nemzeti Park, Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Légínavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Heves Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Megyei Önkormányzat, Erdőtelek Községi Önkormányzat, Boconád Községi Önkormányzat, Tarnaméra Községi Önkormányzat, Jászszentandrás Községi Önkormányzat, Jászivány Községi Önkormányzat, Pély Község Önkormányzata, Hevesvezekény Községi Önkormányzat, Átány Községi Önkormányzat, Tenk Községi Önkormányzat, - valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet alapján meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

**I. Fejezet**

**A rendelet hatálya és értelmező rendelkezései**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

(1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településkép védelméről szóló 4/2018. (III.14.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) A Rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei

b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:4 000)

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

(4) A szabályozási tervlapon a meglévő belterület határa és a tervezett belterület határa vonal egyben szabályozási vonal illetve övezeti határvonal is.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
2. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. *Kézműipari rendeltetésű épület*: olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
4. *Kismélységű telek*: olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.
5. *Kiegészítő épület*: az építmények azon csoportja, amelyek az övezet vagy építési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek melléképítménynek és nem önálló rendeltetési egységek. A kiegészítő épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.
6. *Közforgalmú szolgáltató*: közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
7. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

## II. Fejezet

### Közterületekkel, közműekkel, környezetvédelemmel és egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

## 3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

### 3. §

(1) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

- a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
- b) a 10 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,
- c) a felszíni vizek árokkal, csapadécsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

(2) Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt

területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

#### 4. §

Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt, legalább 12 m széles magánútként létesíthető.

### 4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

#### 5. §

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

(2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.

(3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1 m szélességben - legalább 3 m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lennie.

(4) A megújuló energiát hasznosító berendezések a kedvezőtlen tükröződés elkerülésével létesíthetők.

(5) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

### 5. Örökségvédelmi előírások

#### 6. §

(1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

### 6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

#### 7. §

(1) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak külön jogszabályban meghatározottak szerint (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

(3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a településképvédelméről szóló rendelet tartalmazza.

## 7. Környezetvédelmi előírások

### 8. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

### 9. §

(1) Új létesítmények kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a külön jogszabályban meghatározott zajvédelmi határértékeket szükséges betartani.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

### 10. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

*a)* lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá

*b)* természetvédelmi szempontból értékes területet, országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért 500 m távolságon belül nem helyezhetők el.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott új épület a (2) bekezdésben meghatározott védőtávolságon kívül is csak úgy építhető, ha a telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 m széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre, mely növényállomány csak kapunyitás számára szakítható meg.

### 11. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

(2) A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

### 12. §

(1) A kizárólagos állami tulajdonú kisvízfolyások, tavak, tározók természetben meglévő partlétől vagy depóniájának mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m, egyéb kisvízfolyások 3,0 m széles parti sávjait szabadon kell hagyni karbantartási és fenntartási munkálatok

elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, és fás szárú növények telepítése is tilos.

(2) A parti sáv területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges megállapítani. Az így kijelölt terület nem beépíthető, le nem burkolható, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

### 13. §

Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

### 14. §

Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek, veszélyes üzemek szabályozási terven rögzített védőövezeten belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési épület nem helyezhető el.

## 8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

### 15. §

(1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél, minimális telekszélességnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (pl. szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (pl. kerékpárút, járda stb.) kialakításánál, továbbá magánút számára.

(2) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(3) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek mérete a kiegészítés vagy telekösszevonás után kisebb marad az övezetre vagy építési övezetre előírtnál.

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

### 16. §

(1) Kötelező telekhatárt létesíteni az övezethatár mentén, amennyiben egy telket az övezethatár övezetre és építési övezetre tagol.

(2) Nem kötelező telekhatárt létrehozni két övezet határa mentén, illetve két építési övezet határa mentén sem. A különböző övezetek és építési övezetek területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (legnagyobb beépítettség, beépítési magasság, legkisebb zöldfelületi fedettsége) érvényesíthetők. Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.

### 17. §

Telekalakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

### 18. §

A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

## 9. Közművek előírásai

### 19. §

(1) A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat a kiépítéstől számított egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

(2) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

## III. Fejezet

### Építés általános szabályai

## 10. Általános építési szabályok

### 20. §

(1) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) Építési telken építményt elhelyezni akkor is lehet, ha kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható, és a beépítés nem korlátozza a szomszédos telkek beépíthetőségét.

(3) Ha az építési telken meglévő épület építési helyen belülré esik, de épületmagassága nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható és bővíthető, de a bővítmény meglévő épülettől független épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha az építési telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és sem a beépítettség mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az építési övezet előírásai ezt lehetővé teszik.

(5) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épület, vagy épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívülre esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és a bővítéssel új rendeltetési egység nem alakítható ki. A bővítés során a meglévő épülethez önálló határfallal kell csatlakozni, és ilyen esetben az oldalhatár felőli kötelező építési vonal és „csurgótávolság” alkalmazását nem kell figyelembe venni. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az

építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.

### 21. §

Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

### 22. §

(1) Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 méter, mely egyben az utcavonal felőli kötelező építési vonalat is jelenti.

(2) Az előkert méretének meghatározása során kialakulnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.

(3) Az (1) bekezdésben előírt építési vonalon új építés esetén az épülethomlokzat hosszának legalább 40%-át végig kell építeni.

### 23. §

Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,

b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,

c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

### 24. §

Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet teljes hosszában az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5-1 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3 m távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.

### 25. §

Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

### 26. §

Az övezetekben és építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.) maximum 35 m-ig.

### 27. §

A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az építési övezeti előírások szerinti telekméretük figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki a két utca felől.

## **28. §**

Az előírt közművesítettség az építési övezetekben és övezetekben a közüzemi biztosítottság kiépítéséig közműpótló műtárgyakkal is biztosítható, illetve megújuló energia hasznosításával helyettesíthető.

## **29. §**

(1) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kert nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Ebben az esetben az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani a telekhatártól.

(2) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a szomszédos telek építési övezetében előírt épületmagasság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(3) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

## **30. §**

Minden önálló lakás és üdülő rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

### **11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

## **31. §**

(1) A város területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik.

(2) Az elégséges védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **Beépítésre szánt területek**

#### **IV. Fejezet**

#### **Építési övezetek tagolódása**

### **12. Beépítésre szánt területek építési övezetei**



## 32. §

(1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) lakóterület, ezen belül
  - aa) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),
  - ab) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3),
  - ac) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6, Lk-7, Lk-8, Lk-9),
  - ad) nagyvárosias lakóterület (Ln-1),
- b) vegyes terület, ezen belül
  - ba) településközpont vegyes terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17),
  - bb) intézményi vegyes terület (Vi-1, Vi-2),
- c) gazdasági terület, ezen belül
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4),
  - cb) ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip-1, Gip-2, Gip-3),
- d) üdülő terület, ezen belül
  - da) üdülőházas terület (Üü-1),
  - db) hétvégi házas terület (Üh-1),
- e) különleges terület, ezen belül
  - ea) különleges strand terület (K-st-1),
  - eb) különleges sportolási célú terület (K-sp-1, K-sp-2),
  - ec) Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap-1),
  - ed) Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz-1),
  - ee) Különleges honvédelmi terület (K-h-1),
  - ef) Különleges energiahasznosítási terület (K-e-1),
  - eg) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü-1, K-mü-2).

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét és az előírt közművesítettség mértékét az 1. mellékletben foglalt táblázatok tartalmazzák.

(3) Az építési övezetekben az építési telek beépítését megelőzően annak vízrendezéséről, a csapadékvíz elvezetés kiépítéséről előzetesen kell gondoskodni.

## V. Fejezet Lakóterületek

### 13. Falusias lakóterület (Lf)

## 33. §

(1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység, ezen belül két lakás elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

- b)* kereskedelmi, szolgáltató,
  - c)* legfeljebb 10 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
  - d)* kézműipari,
  - e)* igazgatási, iroda,
  - f)* üzemanyagtöltő,
  - g)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - h)* vendéglátó és
  - i)* sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a)* közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - b)* önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol a 29.§-ban foglalt előírások a betartandók.
- (5) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége
- a)* 12 méternél keskenyebb telkek esetén legalább 3,0 méter,
  - b)* 12 méter vagy nagyobb szélességű telkek esetén az OTÉK előírásai szerinti.
- (6) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 16,0 méter.

#### **14. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

##### **34. §**

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- a)* a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - b)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c)* kulturális,
  - d)* legfeljebb 12 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
  - e)* kézműipari,
  - f)* igazgatási, iroda,
  - g)* sport,
  - h)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a)* üzemanyagtöltő,
  - b)* önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol a 29.§-ban foglalt előírások a betartandók.
- (6) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége
- a)* 12 méternél keskenyebb telkek esetén legalább 3,0 méter,
  - b)* 12 méter vagy nagyobb szélességű telkek esetén az OTÉK előírásai szerinti.
- (7) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 16,0 méter,

#### **15. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

##### **35. §**

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol a 29.§-ban foglalt előírások a betartandók.
- (5) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége
  - a) 12 méternél keskenyebb telkek esetén legalább 3,0 méter,
  - b) 12 méter vagy nagyobb szélességű telkek esetén az OTÉK előírásai szerinti.
- (6) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 16,0 méter,

## 16. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

### 36. §

- (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) sport, és
  - g) parkolóház
 rendeltetést is tartalmazhat.

## VI. Fejezet Vegyes területek

## 17. Településközpont vegyes terület (Vt)

### 37. §

- (1) A településközpont vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) igazgatási, iroda,

- b)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c)* a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
  - d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e)* kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f)* kézműipari,
  - g)* sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a)* parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - b)* önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) A Vt-15 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben illetve az OTÉK-ban szereplő funkciójú épületeken kívül elhelyezhető még gördeszka pálya, rendezvénytér, országzászló, sportpálya, futópálya, fitness- és tornapálya, tanösvény, kutya-futtató, ivó kutak, öntözőrendszer, térvilágítás, megújuló energiaforrást hasznosító és az ezekhez kapcsolódó és hasonló funkciójú építmények és köztárgyak.
- (5) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:
- a)* hulladéktartály-tároló,
  - b)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c)* állat ól, állatkifutó,
  - d)* trágyatároló, komposztáló,
  - e)* siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.
- (6) Az építési övezetben a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb 6,0 méternél, az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, kivéve, ha a kialakult állapot szerint a hátsókert ennél kisebb és a tűzvédelmi előírások betarthatók.
- (7) A Vt-6 jelű építési övezetben, amennyiben a telek szélessége eléri a 35 métert, úgy új épület elhelyezése szabadonálló beépítési módban is lehetséges.

## 18. Intézményi vegyes terület (Vi)

### 38. §

- (1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –
- a)* iroda, lakás, kollégium,
  - b)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c)* kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d)* hitéleti és
  - e)* sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a)* parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - b)* önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:
- a)* hulladéktartály-tároló,
  - b)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c)* állat ól, állatkifutó,

- d)* trágyatároló, komposztáló,
- e)* siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) Az építési övezetben a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb 6,0 méternél, az építmény hátsókertra néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, kivéve, ha a kialakult állapot szerint a hátsókert ennél kisebb és a tűzvédelmi előírások betarthatók.

## VII. Fejezet Gazdasági területek

### 19. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

#### 39. §

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

(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -

- a)* igazgatási, szociális, egyéb irodaépület,
- b)* üzemi jellegű termelő és szolgáltató építmény,
- c)* üzemi jellegű kutatóhelyek építménye,
- d)* raktár és tároló építmény,
- e)* sportépítmény,
- f)* parkolóház, üzemanyagtöltő,
- g)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- h)* egyéb közösségi szórakoztató épület is.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá

- a)* környezeti hatásuk (zaj, gépjárműforgalom stb.) miatt lakóterületen el nem helyezhető gazdasági célú épület,
- b)* közlekedési és szállítási létesítmény,
- c)* lóistálló, lovarda,

ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(4) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) Az előkert legkisebb mélysége – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter. Amennyiben az építési telek átlagos telekmélysége eléri az 50 métert úgy 5,0 méter és 20 méter között szabadon választható.

### 20. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)

#### 40. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

- (3) Az építési övezetben csak környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl. élelmiszeripar, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (4) Az előkert legkisebb mélysége – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter. Amennyiben az építési telek átlagos telekmélysége eléri az 50 métert úgy 5,0 méter és 20 méter között szabadon választható.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető – a (2) bekezdésben foglaltakon kívül –
- a) oktatási, egészségügyi, szociális,
  - b) raktár és más tároló építmény, valamint
  - c) 10 000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató épület is.
- (6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

## VIII. Fejezet Üdülőterületek

### 21. Üdülőházas terület (Üü)

#### 41. §

- (1) Az építési övezetben olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –
- a) szállás jellegű épület (szálloda, panzió, több rendeltetési egységet magába foglaló üdülőház),
  - b) kereskedelmi és vendéglátó épület,
  - c) üdülőlétesítmények kiegészítő és kiszolgáló funkciót tartalmazó épületei és létesítményei.

### 22. Hétfégi házas terület (Üh)

#### 42. §

- (1) A hétfégi házas területen legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető a terület használatával összhangban lévő rekreációs célú, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, valamint sportolást szolgáló építmény.

## IX. Fejezet Különleges beépítésre szánt területek

### 23. Különleges strand terület (K-st)

### 43. §

(1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –

a) gyógy- és wellness-,

b) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),

rendeltetés is.

## 24. Különleges sportolási célú terület (K-sp)

### 44. §

Az építési övezetben elhelyezhetők szabadtéri vagy fedett sportpályák, illetve olyan sportolási célú létesítmények, amelyek a környező lakóterületre nincsenek zavaró hatással. Elhelyezhetők továbbá a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló épületek. Az építési övezet elsősorban sportpálya, lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.

## 25. Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap)

### 45. §

(1) Az építési övezet az autóbusz-pályaudvar különleges közlekedési területe.

(2) Az építési övezetben a közlekedést és a személyforgalmat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

## 26. Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz)

### 46. §

(1) Az építési övezet a szennyvíztisztító létesítmény számára fenntartott terület.

(2) Az építési övezetben a szennyvíztisztító üzemeltetéséhez szükséges mérnöki létesítmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

## 27. Különleges honvédelmi terület (K-h)

### 47. §

(1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.

(2) Az építési övezetben a honvédelmi feladatok ellátására szolgáló, belbiztonságot-, katasztrófaelhárítást szolgáló és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények és az azokat kiegészítő építmények helyezhetők el.

## 28. Különleges energiahasznosítási terület (K-e)

### 48. §

- (1) Az építési övezet főként a megújuló energiaforrások hasznosítására kijelölt terület.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető a megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények, a működtetéshez, karbantartáshoz kapcsolódó építmények, a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem zavaró és nem korlátozó gazdasági építmények, igazgatási és egyéb irodaépület.
- (3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).
- (4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.

## 29. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

### 49. §

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
  - a) mezőgazdasági üzemi építmények,
  - b) a mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló építmény,
  - c) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.),
  - d) kereskedelmi célú szállás és vendéglátó épület,
  - e) mezőgazdasági gépek számára gépjavító és tároló műhelyépületek, nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás,
  - f) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
  - g) a létesítmény fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló építmény és
  - h) a létesítményben a tulajdonos, használó, személyzet számára legfeljebb két lakás a telekterület 2%-áig, de maximum 150 m<sup>2</sup>-ig.
- (3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítés kiépítéséig.

## HARMADIK RÉSZ

### Beépítésre nem szánt területek

## X. Fejezet Övezetek tagozódása

### 30. Beépítésre nem szánt területek övezetei



## 50. §

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) közlekedési és közműterület, ezen belül
  - aa) országos közút (Köu-1),
  - ab) helyi gyűjtőút (Köu-2),
  - ac) külterületi szerkezeti jelentőségű dűlőút (Köu-3),
  - ad) kiszolgáló út (Köu-4),
  - ae) egyéb út (Köu-5),
  - af) kötöttpályás közlekedési terület (Kök-1, Kök-2),
- b) zöldterület (Z-1),
- c) erdőterület, ezen belül
  - ca) védelmi erdő (Ev-1),
  - cb) gazdasági erdő (Eg-1),
  - cc) közjóléti erdő (Ek-1),
- d) mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da) általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2, Má-3),
  - db) kertes mezőgazdasági terület (Mk-1),
- e) vízgazdálkodási terület (V-1),
- f) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
  - fa) különleges bányaterület (K-b-1),
  - fb) különleges tanpálya terület (K-tp-1),
  - fc) különleges idegenforgalmi terület (K-id-1),
  - fd) különleges kegyeleti park terület (K-kp-1),
  - fe) különleges temető terület (K-t-1).

## XI. Fejezet

### Közlekedési és közműterületek

#### 31. Közlekedési és közműterület

## 51. §

(1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Kök-1 és Kök-2 jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4 és Köu-5 jelű övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2%-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m épületmagassággal.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

## 52. §

- (1) Köu-1: országos közút területének szabályozási szélessége és védőtávolsága a szabályozási terv szerinti érték,
- (2) Köu-2: helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége 22 m.
- (3) Köu-3: külterületi szerkezeti jelentőségű dűlőutak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték.
- (4) Köu-4: kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték.
- (5) Köu-5: egyéb utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.
- (6) Kök-1 és Kök-2: kötöttpályás közlekedési terület szabályozása:
  - a) szabályozási vonal: jogi határvonal, illetve a szabályozási terv szerinti érték,
  - b) védőtávolsága a vasút tengelytől számított 50-50 m széles terület,
  - c) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, illetve szolgálati lakás,
  - d) az építmények maximum 6 m épületmagassággal helyezhetők el.
- (7) A Kök-1 övezetben az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet.
- (8) A Kök-2 övezetben az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.
- (9) A legalább 12 m szélességű utak kiépítése során mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

## XII. Fejezet Zöldterületek

### 32. Zöldterület (Z)

#### 53. §

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A zöldterületen elhelyezhetők
  - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
  - b) vendéglátó, elárúsító pavilonok, nyilvános illemhelyek,
  - c) a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmények,
  - d) terepszint alatti létesítmények legalább 80 cm földtakarással, ha a szabályozási terv az építési helyet kijelöli.
- (4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhető el.

(5) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 2%, a legkisebb zöldfelületi fedettség 65%.

### **XIII. Fejezet Erdőterületek**

#### **33. Erdőterület**

#### **54. §**

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint

- a)* védelmi (Ev-1),
- b)* gazdasági (Eg-1) vagy
- c)* közjóléti (Ek-1)

lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

(6) A közjóléti erdőterület övezetében az alábbiak is elhelyezhetők legfeljebb 5%-os beépítettséggel:

- a)* szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó -, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely)
- b)* kemping, táborhely,
- c)* szabadidőparkok,
- d)* sportlétesítmények,
- e)* sportpályák (pl.: kerékpárpálya, tenispálya, kispályás futballpálya),
- f)* nyomvonal jellegű sportpálya,
- g)* nyomvonal jellegű szállító eszköz,
- h)* nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes létesítményei,
- i)* kutatás-, ismeretterjesztés építményei.

### **XIV. Fejezet Mezőgazdasági területek**

#### **34. Általános mezőgazdasági terület (Má)**

#### **55. §**

(1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az Má-1 övezetben

- a)* a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- b)* a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a

tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 7%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

d) az 5000 m<sup>2</sup> területű vagy nagyobb, de 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb közötti területnagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

e) a legalább egy hektár területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) Az Má-2 övezetben

a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

d) az 5000 m<sup>2</sup> területű vagy nagyobb, de 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb közötti területnagyságú telken legfeljebb 2%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

e) a legalább egy hektár területű telken építmény legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) Az Má-3 övezetben

a) az 5 hektárt el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a legalább 5 hektár területű telken építmény legfeljebb 0,1%-os beépítettséggel helyezhető el, de bruttó alapterülete nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél.

(5) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal lehet.

(6) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg, bruttó alapterülete nem lehet több 200 m<sup>2</sup>-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m lehet.

(7) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(8) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(9) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.

## 56. §

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 10 %-os beépítettségével elhelyezhető egy lakó vagy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 5,5 m lehet.
- (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5 m lehet.

## XV. Fejezet Vízgazdálkodási területek

### 36. Vízgazdálkodási terület (V)

## 57. §

- (1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.
- (2) Az övezetben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4 m.

## XVI. Fejezet Különleges beépítésre nem szánt területek

### 37. Különleges bányaterület (K-b)

## 58. §

- (1) A különleges bányaterület a hatályos bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények
- a) a bányüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
  - b) a bányüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek,
  - c) porta és mérleg épület,
  - d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállító szalag, stb.) szükséges építmények,
  - e) szolgálati lakás,
  - f) a területnek, illetve egy részének idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek és
  - g) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények.

### 38. Különleges tanpálya terület (K-tp)

#### 59. §

- (1) Az övezet a közlekedési tanpálya területe.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők a tanpálya működéséhez szükséges szociális kiszolgáló épületek, parkolóterület és garázs, üzemanyagtöltő.
- (3) Az övezetben a telek legkisebb kialakítható területe 10 000 m<sup>2</sup>.
- (4) Az épületek szabadon álló módon, legalább 5,0 m-es előkert megtartásával helyezendők el, legfeljebb 10% beépítettséggel, legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal.

### 39. Különleges idegenforgalmi terület (K-id)

#### 60. §

- (1) A különleges idegenforgalmi terület a Vicán-tó és környezetének szabályozására kijelölt övezet.
- (2) A terület az ökoturisztikai, idegenforgalmi, turisztikai és az ezekhez kapcsolódó létesítményeknek ad helyet. Az élővilág bemutatására szolgáló bemutatóhelyek, megfigyelőpontok valamint a pihenést és a kikapcsolódást, továbbá a sportolást lehetővé tevő létesítmények is elhelyezhetők a telek maximum 2%-os beépítésével.
- (3) A legkisebb alakítható telek nem lehet kisebb 5000 m<sup>2</sup>-nél.
- (4) Az építmények elhelyezése legalább részleges közművesítettség esetén lehetséges.
- (5) A teljes övezet területének 30%-át vízgazdálkodási célú területként szükséges kialakítani és fenntartani, mely a Vicán-tó vízfelülete. A tó parti sávja 3 méter, melyre vonatkozó külön jogszabályban foglaltakat be kell tartani.
- (6) Az előkert mérete minimum 0 méter.
- (7) Az építmények maximum 6,0 méter épületmagassággal helyezhetők el.
- (8) Az övezetben a magaslesek, megfigyelőpontok, kilátók és hasonló építményekre vonatkozó épületmagassági korlát 35 méter.

### 40. Különleges kegyeleti park terület (K-kp)

#### 61. §

- (1) Az övezetben
  - a) a kegyeleti park fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló épületek és
  - b) kápolna, kegyeleti emlékhely
 helyezhető el.
- (2) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

### 41. Különleges temető terület (K-t)

#### 62. §

- (1) A különleges temető területbe a településen működő temetők területe tartozik.
- (2) Az övezetben elhelyezhető

- a) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,
- b) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
- c) iroda, üzemeltetési és szociális épület és
- d) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 10%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

## NEGYEDIK RÉSZ Záró rendelkezések

### XVII. Fejezet Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

#### 42. Hatályba léptető rendelkezés

#### 63. §

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

#### 43. Hatályon kívül helyező rendelkezés

#### 64. §

Hatályát veszti a Heves Város Önkormányzat Képviselő-testületének Heves város építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2006. (II. 24.) önkormányzati rendelete.

**Sveiczner Sándor Péter**  
polgármester

**Dr. Nagy Péter**  
jegyző

1. melléklet a(z) ../2022. (...) önkormányzati rendelethez  
**Építési övezetek beépítési paraméterei**

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Ln-1	K	K	K	K	K+1,5 m tetőtérbeépítés esetén	Teljes

2. Kisvárosias lakóterület (Lk)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	Z	60	200	20	7,5	Teljes
4	Lk-2	K	40	400	40	8,5	Teljes
5	Lk-3	O	40	600	50	8,5	Teljes
6	Lk-4	Sz	30	1000	50	7,5	Teljes
7	Lk-5	K	K	2000	K	K	Teljes
8	Lk-6	Sz	30	6000	50	9,5	Teljes
9	Lk-7	Sz	30	9000	50	12,5	Teljes
10	Lk-8	O	40	400	40	8,5	Teljes
11	Lk-9	O	30	600	50	8,5	Teljes

3. Kertvárosias lakóterület (Lke)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lke-1	O	30	500	50	6,5	Teljes
4	Lke-2	O	30	700	50	6,5	Teljes
5	Lke-3	O	30	700	50	6,5	Részleges

4. Falusias lakóterület (Lf)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lf-1	O	30	900	40	5,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	1500	40	5,5	Teljes
5	Lf-3	O	30	1500	40	5,5	Részleges

5. Intézményi vegyes terület (Vi)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Vi-1	Sz	30	3000	50	9,0	Teljes



4	Vi-2	Sz	25	10000	40	12,0	Teljes
---	------	----	----	-------	----	------	--------

6. Településközpont vegyes terület (Vt)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Vt-1	K	K	K	K	K	Teljes
4	Vt-2	K	K	K	K	K+1,5	Teljes
5	Vt-3	K	80	400	10	8,5	Teljes
6	Vt-4	K	60	400	20	8,5	Teljes
7	Vt-5	K	50	600	40	8,5	Teljes
8	Vt-6	Z	80	700	10	9,5	Teljes
9	Vt-7	O	40	400	40	8,5	Teljes
10	Vt-8	Sz	50	1000	40	8,5	Teljes
11	Vt-9	Sz	30	1000	50	6,5	Teljes
12	Vt-10	Sz	25	8000	40	8,5	Teljes
13	Vt-11	Sz	60	8000	20	8,5	Teljes
14	Vt-12	Sz	25	8000	40	12,5	Teljes
15	Vt-13	Sz	30	5000	30	6,5	Teljes
16	Vt-14	Sz	25	3000	40	9,0	Teljes
17	Vt-15	Sz	60	2000	20	8,5	Teljes
18	Vt-16	Sz	60	1000	10	8,5	Teljes
19	Vt-17	K	50	800	30	8,5	Teljes

7. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gksz-1	Sz	50	2000	30	9,0	Teljes
4	Gksz-2	Sz	50	5000	30	9,0	Teljes
5	Gksz-3	K	K	K	K	K	Részleges
6	Gksz-4	K	50	2000	30	9,0	Teljes

8. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	Sz	50	3000	25	12,0	Teljes
4	Gip-2	Sz	50	5000	25	15,0	Teljes
5	Gip-3	Sz	50	5000	25	35,0	Teljes

9. Üdülöházazas üdülőterület (Üü)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üü-1	Sz	30	1000	40	12,0	Teljes

10. Hétfélgiházazas üdülőterület (Üh)							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üh-1	Sz	20	700	60	6,0	Teljes

## 11. Különleges strand terület (K-st)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-st-1	K	30	1000	50	9,0	Teljes

## 12. Különleges sportolási célú terület (K-sp)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-sp-1	Sz	10	20000	70	9,0	Teljes
4	K-sp-2	Sz	40	10000	40	12,5	Teljes

## 13. Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-ap-1	Sz	30	6000	40	7,5	Teljes

## 14. Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-sz-1	Sz	40	2000	40	6,0	Teljes

## 15. Különleges honvédelmi terület (K-h)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-h-1	K	K	K	K	K	Közművesítetlen

## 16. Különleges energiahasznosítási terület (K-e)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		

3	K-e-1	Sz	40	10000	40	9,5	Teljes
---	-------	----	----	-------	----	-----	--------

17. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)								
	A	B	C	D	E	F	G	
1	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)			
3	K-mü-1	Sz	40	5000	40	6,0	Részleges	
4	K-mü-2	O	30	1500	40	6,0	Részleges	

18. Rövidítések		
	A	B
1	Rövidítések	Jelentése
2	Sz	Szabadon álló
3	O	Oldalhatáron álló
4	Z	Zártsorú
5	K	Kialakult

2. melléklet a(z) ../2022. (...) önkormányzati rendelethez

**SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:4000)**  
**1-.... sorszámú térképszelvényeken**