

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

**10/2019. (IV.30.) önkormányzati
r e n d e l e t e**

a Helyi Építési Szabályzatról

E rendelet kihirdetve:

Várpalota, 2019. április 30.


dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének

10/2019. (IV.30.) önkormányzati r e n d e l e t e

a Helyi Építési Szabályzatról

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi osztály, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata, Isztimér Község Önkormányzata, Bakonykúti Község Önkormányzata, Csór Község Önkormányzata, Nádasdladány Község Önkormányzata, Ősi Község Önkormányzata, Pétfürdő Község Önkormányzata, Öskü Község Önkormányzata, Tés Község Önkormányzata, valamint a Várpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (V.26.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, a következőket rendeli el:

I. RÉSZ — ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A HÉSZ lehatárolja az egyes helyi építési övezeteket és övezeteket, és meghatározza azok jellemzőit, különösen:
1. a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést,
 2. az övezet, építési övezet jelét és határát,
 3. a beépítés módját,
 4. a kialakítható telek legkisebb területét,
 5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,

6. a zöldfelület legkisebb mértékét, s annak olykor helyhez kötött elemeit,
 7. a megengedett legnagyobb, valamint esetenként legkisebb épületmagasságot,
 8. a közműellátás mértékét és módját,
 9. a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírásokat,
 10. egyéb sajátos építési követelményeket,
- valamint tartalmazza
11. a kül- és belterülethatár módosításának lehetőségét,
 12. a meglévő és tervezett szabályozási vonalat,
 13. egyéb jogszabály által meghatározott védőterületet és védősávot,
 14. egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását,

(2) A HÉSZ rajzi mellékletén, a Szabályozási terveken ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:

- a) a szabályozás alapelemei és másodlagos elemei: amelyek a kötelezően alkalmazandók, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.
- b) a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek tájékoztató jelleggel: amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani,
- c) egyéb tájékoztató elemeket, minden olyan elemet, mely nem tartozik az a)-b) pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.

2. § (1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| a) | 1. melléklet: | SZT-1 jelű Szabályozási tervlapok — Belterület |
| b) | 2. melléklet: | SZT-2 jelű Szabályozási tervlapok — Külterület |
| c) | 3. melléklet: | SZT-3 jelű Táji-, természeti értékek tervlap |
| | 4. melléklet: | SZT-4 jelű A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek tervlap |
| d) | 5. melléklet: | Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei |
| | •6. melléklet: | 6.a. melléklet: Várpalota 1925. évi kataszteri térképe |
| | | 6.b. melléklet: Inota 1925. évi kataszteri térképe |

(2) A rendelet részét képezik az alábbi függelékek:

- | | |
|----|--|
| a) | 1. függelék: Országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek |
| b) | 2. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke |
| c) | 3. függelék: Országos vagy nemzetközi védettség alatt álló természeti értékek |

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Alapellátás, alapellátást szolgáló épület:* A lakosság mindennapi kereskedelmi- szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.
2. *Egyedi zárt szennyvíztároló:* olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes kialakítású, és amely időszakos ürítéséhez a feltételek biztosítottak.
3. *Fasor:* út, sétány mellett azonos távolságra ültetett fákból álló vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló, növénytelepítés.
4. *Haszonállat:* a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet szerinti haszonállatok.

5. *Háromszintű növényállomány:* a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
6. *Irányadó telekhatár:* az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.
7. *Kialakult állapot:* Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. Olyan övezet, építési övezet és annak paramétere, amely kialakulása korábban, a jelenleg megadható paramétereiktől eltérő módon történt meg.
8. *Közhasználatú víziállás:* Amelyet a helyi önkormányzat, egyesület bárki által korlátozás nélkül, vagy meghatározott feltételekkel történő közhasználatra létesít, valamint melyet jogi személy (gazdálkodó szervezet) saját rendelkezése szerint korlátozott körben többek közös használatára létesít, tart fenn.
9. *Magán víziállás:* a létesítő magánszemély tulajdonában (tartós használatában, bérletében, hasznélvezetében) lévő víziállás, melyet saját tulajdonában, tartós használatában, hasznélvezetében lévő partszakaszon parti bejáróval létesít
10. *Látványterv:* tartalmazza a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel. Bemutatja az építési tevékenység látványhatását a tájra, adottságoktól függően, legfeljebb 4 km sugarú távolságig, 1:5000, vagy annál részletesebb léptékű vázrajzon, amelyen ábrázolni kell mindazon építményt (jellemző adatokkal, fotókkal) amelyek befolyásolják, vagy hatást gyakorolhatnak az építményre.
11. *Ligetes növényállomány:* a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa kerül ültetésre.
12. *Legkisebb telekszélesség:* a telekszélesség azon legkisebb értéke, amely a telek területén belül legalább az övezeti előírásokban meghatározott telekmélységben, ennek hiányában legalább 20 m mélységben, a mélység irányára merőlegesen az oldalsó telekhatárok között teljesül.
13. *Nagy létszámú állattartó építmény:* az állat-egészségügyi jogszabályban¹ meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
14. *Pavilon:* olyan legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű könnyűszerkezetes építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában és az épületmagassága a 3,0 métert nem haladja meg.
15. *Saroktelek:* olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.
16. *Telekmélység:* a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
17. *Telekszélesség:* a teleknek az oldalhatárra merőleges legkisebb vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai, egyéb telek esetében az első és hátsó telekhatárok között.
18. *Történelmi telekhatár:* Várpalota Város 1925. évi kataszteri térképén ábrázolt telekhatár.
19. *Útsorfa:* egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
20. *Várostűrő útsorfa:* ellenálló a város légszennyeződéssel, téli útsózással szemben, szárazságtűrő útsorfa.

¹ Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. függeléke

21. *Vendéglátás*: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
22. *Védőfásítás, védő-zöldfelület*: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
23. *Viziállás (cölöpállás, horgászállás, horgászapad, általában stég jellegű építmény)*: a meder talajába beépített, vagy a meder talajára támaszkodó tartókra (cölöpökre, talpakra) rögzített padozat, amely a vízterületnek nem vízgazdálkodási (pl. horgászat, fürdőzés, napozás, tudományos megfigyelési) célra történő használatát teszi lehetővé.
24. *Zavaró hatású tevékenység*: A lakóterületek építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

3. Belterülethatár módosítás

4. § (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A belterületbe vonás csak a bevonandó területet érintő szabályozási terven ábrázolt közterületi telekalakítás végrehajtása utáni állapotra kérhető.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
- közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,
 - köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szagrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
 - egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
 - esővédő, utas-váró, telefonfülke,
 - alkalmi vásárok építményei,
 - árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembe vétele mellett,
 - vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, amennyiben annak kialakítása során az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
 - park és játszótér építményei.

- (2) Pavilon jellegű építmény a település belterületén köz- és zöldterületeken csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, az övezeti szabályozás szerint, határozott időtartamra, amennyiben annak kialakítása során:
- a) az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó, továbbá a munkahelyek munkavédelmi követelményeit szabályozó jogszabály² előírásai teljesülnek,
 - b) az építmény közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvízelvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

5. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom elől el nem zárt magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak legalább 4 parkolóállásokként fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

² a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet

6. Magánutakra, közterület céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

7. § (1) A magánutak a telekosztás változásához igazodóan módosulhatnak, kialakításuk részben, vagy egészben elhagyható a telekosztás igénye szerint.
- (2) Egy, vagy több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.
- (3) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel:
- ha a Szabályozási terveken jelölt, vagy a (4)-(5) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
 - ha közterülethez csatlakozik, magánútból nem nyílhat újabb magánút,
 - ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,
 - a magánutat beépíteni egynél több telket kiszolgáló esetben a közúttal, közterülettel határos oldalon lezárni nem szabad,
 - a magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények jelenhetnek meg,
 - magánúton a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedését biztosítani kell,
 - ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetéseket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,
 - ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított földút.
- (4) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.
- (5) Az 50 – 150 m közötti hosszúságú magánút (zsákutca) végén:
- lakóterületeken max. 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
 - egyéb területeken max. 15,0 m hosszú nyerges vontató számára útforduló kialakítása szükséges.
- (6) A lakóterületeken kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánutak telkének megengedhető legkisebb szélessége:
- ha a magánút hossza rövidebb, mint 50 m, a telekszélesség min. 9,50 m,
 - 50-150 m hosszúságú magánút esetén min. 11,50 m, ami zárt csapadékvíz-elvezetés esetén 9,50 m-re csökkenthető,
 - 150 m hossz felett min. 14,0 m, ami zárt csapadékvíz-elvezetés esetén 12,0 m-re csökkenthető.
- (7) Egyéb beépítésre szánt területen kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánút telkének megengedett legkisebb szélessége 14,0 m.
- (8) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (9) Beépítésre nem szánt területeken a kialakítandó közforgalom elől el nem zárt magánutak telkének megengedhető legkisebb szélessége:
- belterületen elhelyezkedő beépítésre nem szánt területeken a telekszélesség min. 10,0 m,
 - kertes mezőgazdasági területeken a telekszélesség min. 6,0 m,

- c) külterületen, b) ponton kívül elhelyezkedő beépítésre nem szánt területeken a telekszélesség min. 8,0 m.
- (10) A 10,0 m telekszélességet meghaladó utakon, útszakaszokon faszor, vagy zöldsáv telepítendő.
- (11) A közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3—3 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet nem lehet elhelyezni, ill. telepíteni.

III. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. § (1) A Szabályozási terveken javasolt telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
- (2) A kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken belül - a védett területek kivételével - telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet.
- (3) Településkép-védelmi rendeletben lehatárolt helyi védett területen belül a történelmi telekhatárok és telekszerkezet megóvásáról gondoskodni kell, telekhatárrendezés, telekalakítás a történelmi telekhatárok rekonstrukciója vagy az egyedi védelem alatt álló érték megóvása, értéknövelő közcélú fejlesztése érdekében történhet. Az 1925. évi kataszteri térképi állapotot követően létrehozott telekhatár újabb telekhatár rendezéskor az övezeti előírások betartása mellett szabadon alakítható
- (4) A város közigazgatási területén a jogszabályban meghatározott³ nyeles telek nem létesíthető.

8. Településrendezési kötelezések

9. § A Polgármester az e rendeletben megfogalmazott rendelkezések végrehajtása érdekében az építési törvényben meghatározott településrendezési kötelezésekkel (beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség és beültetési kötelezettség) él.

IV. Fejezet

A TÁJ-, A TERMÉSZET- ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. § (1) Az új beépítésű részekben az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter, ennek hiányában az átlagos terepszinttől mért 0,20-0,80 méter között legyen. A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez kell igazodni, figyelemmel a domborzati viszonyokra jelen rendelet és a terepalakításra vonatkozó előírásaira.
- (2) Kialakult beépítésű területeken az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaosztásként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítésű területeken —egyéb szabályozás hiányában— az előkert mélysége 5 m legyen.
- (3) Várpalota természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes területei:

³ a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet

- a) a Natura 2000 területként nyilvántartott erdő- és gyepterületek, fás, ligetes területek, mocsár és nádas területekkel övezett vízfelületek,
 - b) ex lege védett lápterületek, források, barlangok, kunhalmok és azok környezete,
 - c) Várpalotai homokbánya természetvédelmi területe,
 - d) az Országos Ökológiai Hálózat területei: a magterület és az ökológiai folyosó részét képező területek,
 - e) az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek.
- (4) A táj- és természet védelme, a biológiai sokféleség megőrzése érdekében a (3) bekezdés szerinti területeken:
- a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők,
 - b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.
- (5) A Szabályozási terven „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen”:
- a) az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
 - b) közlekedési építmények a tájba illesztve, a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el,
 - c) szélkerék, naperőműpark nem helyezhető el,
 - d) kilátó kivételével magasépítmény nem létesíthető,
 - e) 200 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, vagy 4,5 m épületmagasságot meghaladó épület esetén látványtervvel igazolandó az épület tájbailleszkedése.
 - f) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni, új bányatelek nem létesíthető.

9. A levegő védelme

11. § (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- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
 - b) természetvédelmi szempontból értékes területet, országos és helyi védett természeti területet, Natura 2000 területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó területet.
- (2) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, sport- és rekreációs célú terület (beépítésre szánt különleges területek közül; sport és szabadidős terület, rekreációs építmények területe, kastély terület, beépítésre nem szánt különleges területek közül; rekreációs területek, valamint zöldterület, közjóléti erdőterület) rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

- (3) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
 - a) „Várpalotai homokbánya természetvédelmi terület” területe
 - b) az ex lege védett lápok területe, a 3. mellékleten, az SZT-3 jelű „Táji-, természeti értékek” tervlapon lehatárolt területekkel,
 - c) a Szabályozási terveken lehatárolt közjóléti erdőterületek,
 - d) Natura 2000 területek,
 - e) az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei, a 3. mellékleten, az SZT-3 jelű „Táji-, természeti értékek” tervlapon lehatárolt területekkel.
- (5) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

10. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

12. § A Vt..., Vi..., Gksz..., Gip..., KSp..., KRe..., KHull..., KMü... jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

11. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme

13. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
 - (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
 - (4) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ill. építmény nem helyezhető el.
 - (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

12. A környezeti zaj elleni védelem

14. § (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglevő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

- (2) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen
- a) kórtermek és betegszobák,
 - b) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,
 - c) foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
 - d) lakószobák lakóépületekben,
 - e) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
 - f) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
 - g) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
 - h) éttermek, eszpresszók,
 - i) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei,
 - j) várótermek
- kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó jogszabály⁴ szerinti belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.
- (3) A 8. sz. főút tengelyétől 70-70 m-es területsáv az út zajvédelmi szempontú hatásterületének tekintendő. Az út tengelyétől 70 m-nél közelebb levő területsávban lakóépület, üdülőépület, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási célú épületek kizárólag abban az esetben helyezhetők el, —ha különben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— amennyiben az épületek előtt a zajterhelési határértékek igazoltan teljesülnek.

13. Hulladékok kezelése

15. § (1) Lakó-, vegyes-, üdülő- és rekreációs rendeltetésű különleges területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék — különösen gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék—.
- (2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

V. Fejezet

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Alábányászott területre vonatkozó előírások

16. § A 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek” c. tervlapon jelölt „alábányászott területek”-en épületek, építmények a vonatkozó ágazati jogszabályok és szabványok alapján helyezhetők el.

15. Felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

17. § A 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek” c. tervlapon jelölt „felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek”-en épületek, építmények a vonatkozó ágazati jogszabályok és szabványok alapján helyezhetők el.

⁴ a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

VI. Fejezet KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

16. Általános előírások

18. § A meglévő és a tervezett

- a) közcélú vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. Magán területen (magán út alatti is) üzemelő közművek magánközműnek minősülnek.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
 - a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
 - b) magán út esetén
 - ba) az út alatt közhálózat nem építhető, a kiépítendő közművek magánközműnek illetve bekötőközműnek minősülnek,
 - bb) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni, hogy egy későbbi közhálózathoz való csatlakozás lehetőségét ne zárja ki.
 - bc) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (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) 10 m feletti, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg

- ac) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

17. Közművesítés mértékének az előírása

19. § (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
- aa) a vonatkozó jogszabályban⁵ meghatározott teljes közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
- ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bd) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - be) az építmény helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett. Tartós vízállású vízgazdálkodási terület övezetében a HÉSZ-ben megengedett helyen és módon.
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

18. Vízellátás

20. § (1) Közüzemi vízhálózat kizárólag a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

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

19. Szennyvízelvezetés

21. § (1) A vízbázisok védelme, a felszín alatti vizek védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

- (2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell építeni.
- (3) A kutak, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a város teljes területén tilos.
- (4) A 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek” c. tervlapon jelölt „országos vízminőségvédelmi területen” belül fekvő beépítésre nem szánt területeken, valamint vízbázis védelmi területen elhelyezhető építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az helyi m³-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő

⁵ 253/1997. (XII.20.) OTÉK

szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani!)

cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra a csatlakozást.

(5) A (4) bekezdésbe nem tartozó beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó koci szállító képességét (kb 5 m³-t) a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó koci szállító képességét (kb 5 m³-t), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani!)

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra a csatlakozást.

(6) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

20. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árok, vízfolyások, stb.) bármilyen más célú hasznosítása kizárólag az ágazati engedélyek birtokában, a településrendezési eszközök módosítását követően lehetséges 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.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(4) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetett csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz

visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítása. A záportározó túlfolyójából fékezetten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását. (Egyéb vízgazdálkodási célból- létesített víztározó, nem lehet azonos a záportározóval.)

- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- a gépjármű-behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - telkenként kizárólag egy, saroktelek esetén kettő gépjármű-behajtó létesíthető,
 - az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

21. Villamosenergia ellátás

23. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is a településkép védelmi rendeletében előírt területeken a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető. Bekötő vezeték építése kizárólag földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
- villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - közvilágítás hálózati rekonstrukció
- során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

22. Termikus energiaellátás

24. § (1) Közüzemű hőtáv- és földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető.
- (2) Előkerttel rendelkező telkeknél a telekhatár és az épület között is a vezeték csak földalatti elhelyezéssel építhető.

23. Megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

25. § (1) Energiatermelő berendezések közül:
- a) napenergia hasznosító berendezés a településképvédelmi rendelet előírásai szerint helyezhető el.
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - ba) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot maximum 3 m-en túl nem haladhatja meg,
 - bb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen
 - bc) nem telepíthető az településkép-védelmi rendeletében tiltott területeken
- (2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben létesíthető.

VII. Fejezet

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

24. Építés általános feltételei

26. § (1) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető, kivéve a közműlétesítményeket.
- (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (3) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;
 - c) kerti építmények, tárolásra szolgáló építmény kivételével.
 - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
 - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m² lehet.
- (4) Az egyes 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 nem rendelkeznek.
- (5) Az település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (6) Mobilház, konténer csak gazdasági területen helyezhető el, egyéb területen kizárólag felvonulási épületként létesíthető.

25. Beépítési mód, az épületek elhelyezése

27. § A Szabályozási terveken szereplő övezeti jelekben a „K” jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti.
28. § (1) A közigazgatási területen belül a beépítés jellemző módja
- a) **SZ:** szabadonálló,
 - b) **O:** oldalhatáron álló
 - c) **IKR:** ikres
 - d) **Z:** zárt sorú

- (2) Az oldalhatáron beépítésű területeken belül a szabályozási terv jellemző karakterüknek megfelelően további besorolási egységeket alkalmaz:
- O:** laza beépítésű, nagy telekszélességű tömbök, ahol oldalhatáron álló, szabadon álló, ikres beépítésű telkek egyaránt előfordulnak. Az épületek az övezetre előírt elő-, -oldal-, - és hátsókerti méretek betartásával kialakuló építési helyen belül bárhol elhelyezhetőek.
 - O/a:** sűrű beépítésű, keskeny telekszélessel bíró területek, ahol az épületeket kötelező az oldalhatárra helyezni.
- (3) A zárt sorú beépítésű területeken belül a szabályozási terv jellemző karakterüknek megfelelően további besorolási egységeket alkalmaz:
- Z:** intenzív beépítésű, **kötelezően zárt sorúan** beépített illetve beépítendő, jellemzően aprótelkes, sorházas beépítésű területek.
 - Z/a:** Intenzív beépítésű, **zárt sorúsodó** területek, ahol a zárt sorú beépítés mellett előfordul az oldalhatáron álló beépítés is. A zárt sorú beépítés több ütemben is megvalósítható, illetve zárt utcai kerítéssel „kvázi zárt sorúvá” tehető, de a telek oldalhatáron állóan is beépíthető. Általában a telekszerkezeti és utcaképi védelemben részesített területekre jellemző beépítési mód.
- (4) Oldalhatáron álló új beépítésű terület esetén, ahol a szabályozási terv építési helyet, vagy építési vonalat nem jelöl, az építési helyet:
- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatár,
 - dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatár,
 - észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatár,
 - észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatár,
- érintésével kell meghatározni.
- (5) 16 m-nél szélesebb telek esetében O jelű oldalhatáron álló és Z/a jelű zárt sorú beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető, kivéve ha a szabályozási terv kötelező oldalhatáron elhelyezést ír elő.

29. § (1) Épületek elhelyezése:

- már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldal- és hátsókert méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni.
 - új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK-ban foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (2) Azokon a helyeken, ahol a szabályozási terv szabályozási vonallal kijelölt tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet, illetve a szabályozási vonalnak megfelelően kell az építési helyet meghatározni.

26. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

30. § (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg jelen rendelet hatályba lépése előtt- valósult meg, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek beépítési

magassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges. A tetőtér beépítése esetén ablakkal vagy tetőfelépítménnyel az adott tetősík max. 20%-a bontható meg.

- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult beépítési magasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az beépítési magasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő beépítési magasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (4) Zártosrú beépítés esetén az épület mélysége a szomszédos épületek a telektömbre jellemző mélységéhez illeszkedjen. Kivételt képeznek azok az övezetek, ahol a HÉSZ megengedi a 0 m hátsókeretet.
- (5) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia.
- (6) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg:
 - a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát
 - b) sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát Utcaszakaszként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.

27. Kerítések, támfalak létesítése, terepalakítás

31. § (1) Kerítések a településkép védelméről szóló rendelet előírásainak betartásával az alábbiak szerint létesíthetők:
- a) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.
 - b) Azon a helyeken, ahol a településkép védelmi rendelet áttört kerítés létesítését írja elő, a kerítés legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető, amelynek tömör lábazata legfeljebb 50 cm magas lehet.
 - c) A telek oldalsó és hátsó határán kerítés legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető.
 - d) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek maximum 1,50 m magas épített kerítéssel vagy élősvényből álló kerítéssel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.
- (2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
 - (3) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
 - (4) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a terepalakítás a 10§. (5) bekezdés szerint történhet. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen kívüli területeken, amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy —a meglévő terepszinthez viszonyított— feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t. 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
 - (5) Támfal kialakítása a természetes terepszintet

- a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
- (6) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható.

28. Gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások

32. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (2) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

29. Állattartás céljára szolgáló építmények

33. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
 - b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagyödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

30. Védőtávolságok, védőterületek, építési korlátozások

34. § (1) A **közúthálózat** elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területek mentén az út tengelyétől számítva az alábbi szélességű védőtávolságokat kell biztosítani:
- a) Az országos főutak nyomvonala mentén 100-100 m
 - b) Az országos mellékutak nyomvonala mentén 50-50 m
- (2) Az országos **közforgalmú vasút** (Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal), valamint az iparvágányok mentén a vágánytól (vasútállomás tekintetében a szélső vágánytól) számított 50-50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni.
- (3) A szintbeni csomópontokban 0,80 m és 2,50 m magasságok között olyan rálátási háromszöget kell biztosítani, amely mentes a rálátást akadályozó létesítményektől, parkoló járművektől, és növényzettől. Fák, világítástartó oszlopok, jelzőberendezések a látómezőn belül elhelyezhetők, de ezek az elsőbbségadásra kötelezett járművek vezetői előtt az elsőbbséggel rendelkező járműveket, vagy az egyéb közlekedésben résztvevőket nem fedhetik el.
35. § (1) **Szennyvíztisztító telep** védőtávolsága 300 m. A védőtávolságon belül élelmiszerároló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete, üdülőépület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága egyedi eljárással

felülvizsgálható, annak határozatában rögzített értékre módosítható. A védőtávolságon belül a határozatban előírt épület, egyéb építmény létesíthető.

- (2) **Szennyvízáttemelő műtárgy** védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret.
- (3) Szennyvízáttemelő műtárgy (2) a) és b) pont szerinti védőtávolságokon belül lakó, üdülő, egyéb emberi tartózkodást szolgáló épület nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható.
- (4) Szennyvízáttemelő műtárgy (2) c) pont szerinti hatásvizsgálat alapján megállapított védőtávolságán belül A védőtávolságon belül a határozatban előírt épület, egyéb építmény létesíthető.
- (5) A 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „Az építést korlátozó tényezők tervlapon” feltüntetett, a közigazgatási területet érintő a **vízbázisok** belső- és külső védőterületein, továbbá az „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőidommal érintett részein érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.
36. § A 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „A terület használatát, beépíthetőségét korlátozó elemek” tervlapon lehatárolt „**nyílt karszt területek**”-en építmények kizárólag oly módon helyezhetők el, hogy azok üzemelése a nyílt karszt területet és az alatta levő vízkészlet minőségét ne befolyásolják, ne veszélyeztessék.
37. § (1) **Honvédelmi lő- és gyakorlótér** a 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „Az építést korlátozó tényezők tervlapon” feltüntetett 1000 méteres védőterületén belül bármilyen építmény, létesítmény engedélyezési eljárásában az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésükről szóló kormányrendelet alapján a honvédelmi hatóság szakhatóságként működik közre.
- (2) Honvédelmi lő- és gyakorlótér a 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „Az építést korlátozó tényezők” tervlapon feltüntetett 1500 méteres védőtávolságán belül robbanás vagy tűzveszélyes anyagok tárolására szolgáló új épület és egyéb építmény nem helyezhető el.
- (3) Honvédelmi lő- és gyakorlótér a 4. mellékleten, az SZT-4 jelű „Az építést korlátozó tényezők” tervlapon feltüntetett 1500 méteres védőtávolságán belül meglévő épületek, egyéb építmények átalakíthatóak, bővíthetők, de robbanás vagy tűzveszélyes anyagok tárolására szolgáló új épület és egyéb építmény, építményrész nem helyezhető el.
- (4) A honvédelmi hatóság a (2)–(3) bekezdés előírásaitól való eltérést, illetőleg a meghatározott védőterületen belül más építmény elhelyezésének feltételeit egyedileg vizsgálja.

VIII. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

38. § (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igényt feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

- (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

II. RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

31. Nagyvárosias lakóterületek (Ln)

39. § (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:
- kereskedelmi,
 - szolgáltató,
 - hitéleti,
 - nevelési, oktatási,
 - egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű,
- igazgatási és iroda rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- közösségi szórakoztató- és sport rendeltetésű épület,
 - kerítés,
 - önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) A nagyvárosias lakóterületen épületek szabadonállóan és a már kialakult beépítési módoknak megfelelően helyezhetők el, a kialakult beépítés által meghatározott elő- és oldalkerti távolságokkal.
- (5) A nagyvárosias lakóterületen az **Ln/Z** övezet területei közösségi használatú zöldfelületként tartandók meg, közkert jelleggel alakítandók ki. A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények ill. felszín alatti parkoló.
- (6) A nagyvárosias lakóterületen az **Ln/P** övezetben kizárólag parkolóház, önálló parkoló ill. garázs és a hozzá kapcsolódó, azt kiszolgáló gazdasági létesítmények (pl. autómósó) helyezhetőek el.
- (7) Nagyvárosias lakóterületen legalább 10 db garázs egymással szomszédosan, zárt sorú módon elhelyezhető az Ln-P övezet előírásai szerint.

32. Kisvárosias lakóterületek (Lk)

40. § (1) A kisvárosias lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi,
 - b) szolgáltató,
 - c) hitéleti,
 - d) nevelési, oktatási,
 - e) egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási és iroda rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- a) közösségi szórakoztató- és sport rendeltetésű épület,
 - b) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - c) kertészeti építmény,
 - d) üzemanyagtöltő.
- (4) Kisvárosias lakóterületen belül 500 m²-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) A helyi területi védelem alatt álló kisvárosi lakóterületeken a kialakult beépítésnek megfelelően nem kell hátsókertet kialakítani.
- (6) A kisvárosias lakóterületen SZT-1 jelű Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (7) A kisvárosias lakóterületen az **Lk/Z** övezet területei közösségi használatú zöldfelületként tartandók meg, közkert jelleggel alakítandók ki. A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények ill. felszín alatti parkoló.
- (8) A kisvárosias lakóterületen az **Lk/P** övezetben kizárólag parkolóház, önálló parkoló ill. garázs és a hozzá kapcsolódó, azt kiszolgáló gazdasági létesítmények (pl. autómosó) helyezhetőek el.

33. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

41. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes maximum két rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül, a helyi lakosságot szolgáló
- a) kereskedelmi,
 - b) szolgáltató,
 - c) hitéleti,
 - d) nevelési, oktatási,
 - e) egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális,
 - g) szállás jellegű,
 - h) sport

rendeltesítést tartalmazhat.

- (3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) üzemanyagtöltő.
- (4) A kertvárosias lakóterületen az SZT-1 jelű Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (5) Azokon a telkeken, ahol a hátsókert legkisebb mértéke 0 méter, az épületek hátsó határfalát tűzfalként kell kialakítani.
- (6) Az Lke-17 övezetben, a 30 méter mélységet meg nem haladó telkek esetében, a hátsókert megengedett legkisebb mérete 4,0 m. A hátsókertben a vonatkozó jogszabályok szerint elhelyezhető melléképítmények csak önálló építményként helyezhetők el, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 3,0 m.

34. Intézményterületek (Vi)

42. § (1) Az intézményterület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményterületen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésű épületeken kívül elhelyezhető:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi,
 - c) szolgáltató,
 - d) szállás,
 - e) kulturális,
 - f) közösségi szórakoztató,
 - g) sportrendeltetésű épület.
 - (3) Intézmény területen elhelyezett (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épület a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgáló lakás is kialakítható.
 - (4) A Vi-6 övezetben az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakon túlmenően lakó funkciót magába foglaló, akár több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek is elhelyezhetők.
 - (5) Intézményterületen nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) termelő kertészeti építmény.
 - (6) Az intézményterületen a **Vi/Z** övezet területei közösségi használatú zöldfelületként tartandók meg, közkert jelleggel alakítandók ki. A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
 - (7) Az intézményterületen az **Vi/P** övezetben kizárólag parkolóház, önálló parkoló ill. garázs és a hozzá kapcsolódó, azt kiszolgáló gazdasági létesítmények (pl. autómosó) helyezhetők el.

35. Településközpont vegyes területek (Vt)

43. § (1) A településközpont vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont vegyes területen az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a) lakó,
 - b) igazgatási,
 - c) iroda,
 - d) kereskedelmi,
 - e) szolgáltató,
 - f) szállás,
 - g) hitéleti,
 - h) nevelési, oktatási,
 - i) egészségügyi, szociális,
 - j) kulturális,
 - k) közösségi szórakoztató.
 - l) sport.
- (3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) gazdasági rendeltetésű épület,
 - b) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - c) termelő kertészeti építmény.
- (4) Településközpont vegyes területen belül 500 m²-nél kisebb építési telken maximum kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) A Szent István—Gárdonyi—Veszprémi utak által határolt tömb Vt/6 jelű zárt sorú beépítésű övezetében 130 db személygépkocsi számára tömbön belüli közhasználatú parkolót kell biztosítani.
- (6) A Vt-6 jelű övezetben, ahol a szabályozási terv telek be nem építhető területrészt jelöl, a be nem építhető területen az értékes növényállományt meg kell őrizni, illetve előregedés esetén pótolni kell.
- (7) A településközponti vegyes területen a **Vt/Z** övezet területei közösségi használatú zöldfelületként tartandók meg, közkert jelleggel alakítandók ki. A területen elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények.
- (8) A településközpont vegyes területen az **Vt/P** övezet területén kizárólag parkolóház, önálló parkoló ill. garázs és a hozzá kapcsolódó, azt kiszolgáló gazdasági létesítmények (pl. autómosó) helyezhetők el.

36. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)

44. § (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhat:
- a) gazdasági,
 - b) termelő vagy raktározási,

- c) kereskedelmi,
 - d) közösségi szórakoztató,
 - e) kulturális,
 - f) sport,
 - g) egészségügyi és
 - h) az a)–g) rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést.
- (3) A Gksz/... jelű övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatóak.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken az SZT-1 jelű szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (5) A Gksz/1 jelű építési övezetben, a 2416, 2418, 2419/1, 2419/2 és a 2419/3 hrsz. telkeken, a kialakult állapotnak megfelelő, oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítés megmaradhat, és a beépítettség az építési övezet előírásai szerinti mértékig bővíthető.

37. Ipari gazdasági területek (Gip)

45. § (1) Az ipari gazdasági területek egyéb ipari gazdasági területek.
- (2) Egyéb ipari gazdasági területen az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (3) Egyéb ipari gazdasági területen lakóépület, lakás nem helyezhető el.
- (4) Gip/1 jelű építési övezet területén a (2) bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően az 5 MW-ot el nem érő névleges teljesítőképességű naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei is helyezhetők, amennyiben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarják, nem lehetetlenítik el.
- (5) A Gip/2 és Gip/7 jelű övezetben az alakítható magánutak legkisebb telekszélessége min. 14,0 méter. 14 m-es útszélesség esetén legalább az út egyik oldalán, egy-egy útszakaszon azonos fajú útsorfából egyoldali fasor telepítendő.
- (6) A Grábler-tó körül levő Gip/8 és Gip/9 jelű építési övezetekben —biológiai aktivitás érték szintentartási kötelezettség miatt— a zöldfelületek háromszintű növényállománnyal telepítendőek.
- (7) A Gip/10 jelű építési övezetben közforgalmat vonzó tevékenység nem végezhető.
- (8) Az ipari gazdasági területeken az SZT-1 jelű szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méreteken telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

38. Üdülőkész terület (Üü)

46. § (1) Az üdülőkész területen olyan, kettőnél több, üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkész kör több napos tartózkodására szolgál.
- (2) Az üdülőkész területen elhelyezhetők még az üdülőkész területeket, táborokat, kempingeket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági jellegű (műhely, raktár) rendeltetésű épületek is.
- a) Az üdülőkész területen nem helyezhető el:
 - b) állattartó épület, a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével,
 - c) különálló árnyékszék,
 - d) komposztáló,
 - e) siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény, terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével,

- f) önálló parkolóterület, vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- g) üzemanyagtöltő.

39. Hétfégi házas területek (Üh)

47. § (1) Az hétfegiházás terület legfeljebb 6,0 méter beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az hétfegiházás területen az üdülő rendeltetésű épületeken kívül, elhelyezhető még:
- a) az üdülőnépességet szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek,
 - b) sportépítmények.
- (3) Az hétfegiházás területen nem helyezhető el:
- a) közösségi szórakoztató épület,
 - b) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - c) üzemanyagtöltő.

40. Beépítésre szánt különleges területek (K) általános előírásai

48. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre szánt különleges területek az építési sajátosságaiknak megfelelően az alábbi területekre tagolódnak:
- a) Temető terület: **KT**
 - b) Honvédelmi és katonai célú terület: **KHon**
 - c) Sport és szabadidős terület: **KSp**
 - d) Rekreációs építmények területe: **KRe**
 - e) Hulladékkezelő terület: **KHull**
 - f) Mezőgazdasági üzemi terület: **KMü**
 - g) Közmű terület: **KKm**
 - h) Várkörnyék terület: **KVk**
 - i) Kastély terület: **KKa**

41. Temető területek (KT)

49. § (1) A **KT/...** jelű temető terület építési övezeteiben maximum 10%-os beépítettség mellett a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett beépítési magassága 6,0 méter.
- (2) A **KT/...** jelű temető övezetek területén lévő sírjelek magassága nem haladhatja meg kő esetén az 2,0 métert, kopjafa, fakereszt esetében a 3,0 métert.
- (3) A temető kerítése 1,80-2,50 m közötti magasságú kell legyen. A kerítés belső oldalán az SZT-1 jelű szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást kell telepíteni.

42. Honvédelmi és katonai építmények területe (KHon)

50. § A **KHon/...** jelű különleges beépítésre szánt honvédelmi építmények terület övezeteiben a honvédség építményei és az azokat kiszolgáló, ellátó építmények, valamint a terület működéséhez szükséges gazdasági építmények ill. szolgálati lakás helyezhető el.

43. Sport- és szabadidős területek (KSp)

51. § A **KSp/...** jelű sport- és szabadidős terület építési övezeteiben a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A **KSp/...** jelű építési övezetekben (1) bekezdés szerinti rendeltetésű építményeken kívül elhelyezhető még:
- a) vendéglátó-kereskedelmi, szolgáltató
 - b) szálláshely
- rendeltetésű épület.
- (3) A **KSp/..** jelű építési övezetekben az SZT-1 jelű Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és szélességekben telken belüli védőfásítást kell telepíteni.

44. Rekreációs építmények területe (KRe)

52. § (1) A rekreációs építmények területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) pihenés,
 - b) sportolás, testedzés,
 - c) szabadidős tevékenységet szolgáló,
 - d) vendéglátó-kereskedelmi,
 - e) szolgáltató,
 - f) szálláshely.

45. Hulladékkezelő területek (KHull)

53. § A Szabályozási tervlapokon „KHull/...” jelű építési övezet a települési folyékony-, iszapszerű- és komposztálható hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és feldolgozására szolgáló terület.
- (2) A **KHull/1** jelű építési övezet területén kizárólag a települési komposztálható hulladékok kezeléséhez, feldolgozásához kapcsolódó- és biztonsági okokból szükséges épületek, építmények, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.
- (3) A **KHull/2** jelű építési övezet a városi szennyvíztisztító építményeinek elhelyezésére szolgáló terület, ahol kizárólag a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok kezeléséhez, ártalmatlanításához kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.
- (4) A **KHull/...** jelű építési övezetekben az építési hely határvonalai: az építési határvonal az elő-, az oldal- és a hátsókertben a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (5) A hulladékkezelő telepek telekhatára mentén többszintű növényzetből álló védőnövényzát telepítendő.

46. Mezőgazdasági üzemi terület (KMü)

54. § (1) A mezőgazdasági üzemi terület jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- (2) A **KMü/...** jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek,
 - terménytárolók,
 - szerszám- és géptárolók,
 - vegyszertároló,
 - terményfeldolgozó,
 - mezőgazdasági gépjavító,
 - mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
 - biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - komposztáló telepek építményei,
 - mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,
- helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.
- (3) Az építési övezetben legalább 10 m elő-, 10 m oldal- és 15 m hátsókerteret kell biztosítani.
- (4) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

47. Közmű területek (KKm)

55. § (1) A **KKm/...** jelű közmű területeken a közművek és hírközlési létesítmények ill. az ezekhez kapcsolódó létesítmények (gázfogadók, vízművek és kiszolgáló létesítményei stb.) helyezhetők el
- (2) Az építési övezeten belül a telkek tovább nem oszthatók.
- (3) Az építési övezeten belül legalább részleges közművesítettséget kell biztosítani.

48. Várkörnyék terület (KVk)

56. § (1) A különleges várkörnyék terület elsődlegesen a meglévő vár és templom ill. az esetlegesen előkerülő bemutatásra érdemes régészeti emlékek bemutatására szolgáló építmények elhelyezésére és városi léptékű közösségi tér vagy terek kialakítására szolgál. A területen egyéb épület nem helyezhető el. A területen belül a telkeket össze kell vonni és az így kialakult telek meg nem osztható.
- (2) A **KVk/1** jelű építési övezet területen a közlekedést szolgáló felületek, zöldfelületek és közműlétesítmények helyezhetők el.

49. Kastély terület (KKa)

57. § (1) A különleges kastély terület a Zichy kastély területe. A területen kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 50%.

- (2) A **KKa/1** jelű kastély kulturális és idegenforgalmi funkció elhelyezésére szolgál.
- (3) A területen belül a kialakult telek tovább nem osztható.
- (4) A területen belül új épület nem helyezhető el.
- (5) A területen településszerkezeti szempontból az értékes növényállományt meg kell őrizni, illetve előregedés esetén pótolni kell, a történeti jelentőségű kastélykert átalakítása, fejlesztése a történelmi örökség figyelembe vételével történhet.

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

50. Közlekedési területekre vonatkozó előírások (KÖ)

58. § A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
 - a) közlekedési építmény
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - c) igazgatási épület
 - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
 - e) illetve növényzet telepíthető.
- (3) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (4) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (5) A közlekedési területeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (6) A közigazgatási területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:

a) országos főutak	KÖu-1
b) városi főút	KÖu-2
c) országos mellékutak	KÖu-3
d) helyi gyűjtőút	KÖu-4
e) kiszolgáló út	KÖu-5
f) kerékpárút	KÖu-6
g) gyalogút	KÖu-7
h) vegyes használatú út	KÖu-8
i) kötőtpályás közlekedési terület	KÖk
- (7) A közúthálózat elemei számára a beépítésre szánt területek mentén az alábbi szélességű építési területeket ill. szabályozási szélességet kell biztosítani:
 - a) **országos főutak (KÖu-1)**

- aa) 8 sz. (Székesfehérvár M7-Veszprém-Szentgotthárd-(Ausztria)) főút, a tervezett települési elkerülő szakasszal min. 68,0 m, a szabályozási terv szerint,
- b) városi főutak (KÖu-2)**
- ba) Fehérvári út-Veszprémi út (a 8 sz. főút visszaminősülő, települési átkelési szakasza) min. 22,0 m
- c) országos mellékutak (KÖu-3)**
- ca) 8 sz. főút elválási- ill. csatlakozási külön szintű csomópontjának csomóponti ágai min. 20,0 m, a szabályozási terv szerint,
- cb) 7204 j. Nádasladány - Várpalota ök. út (települési átkelési szakasza nincs) min. 40,0 m, a szab. tervlap szerint
- cc) 8213 j. Várpalota-Szápár ök. út, a tervezett települési elkerülő szakasszal, csatlakozva a Fehérvári úthoz 30,0 m
- cd) 72106 j. ősi bekötőút módosított nyomvonala a Mészáros Lőrinc u.-Dankó Pista u.-tervezett szakasz a Grábler-tó D-i oldalán vezetve a Fehérvári útig 22,0 m
- ce) 82115 j. inotai bekötőút (Radnóti u.-Bercsényi u.-Thököly u.) min. 12,0 m
- d) helyi gyűjtőutak (KÖu-4)**
- da) Kastélydomb u.(Forrás u.-Május 1. u.)Erdődy-Pálffy Tamás u.-Árpád u.-Sörház u. min. 16,0 m,
- db) az egyirányú szakaszokon min. 14,0 m
- dc) Hétvezér útja, valamint tervezett folytatása a vasútállomás térségéig min. 18,0 m
- dd) Dankó P. utca min. 15,0 m,
- de) Péti út min. 15,0 m - kialakult
- df) Szent István út min. 16,0 m
- dg) Rákóczi u.-Újlaky út min. 22,0 m
- dh) Kossuth L. u (Veszprémi úttól É-ra eső szakasz) min. 13,0 m, kialakult
- di) Szent Imre u. min. 12,0 m
- dj) Mészáros L. u./Kossuth L. u. egyirányú utcapár min. 10,0 m, kialakult
- dk) Arany J. u.-Radnóti u. 20,0 m, ill. 16,0 m
- dl) Munkácsy u.-Kálvária u.-Szabolcska M. u. 16,0 m
- dm) Pipacs u.-Hóvirág u. 16,0, ill. 22,0 m
- dn) Tési út (a 8213 j. ök. út visszaminősülő átkelési szakasza) 16,0 ill. 18,0 m
- do) Tervezett gyűjtőút Inota-Készenléti ltp.-Ipari Park között 16,0 m
- dp) Tervezett gyűjtőút a tervezett 8 sz. főút elkerülő szakaszának D-i oldalán a Péti út és az Ősi bekötőút között 14,0 m
- e) kiszolgáló út (KÖu-5)**
- ea) tervezett kiszolgáló utak min. 12,0 m
- eb) meglévő kiszolgáló utak kialakult
- f) kerékpárút (KÖu-6)**
- fa) Gárdonyi G. utcával párhuzamosan a patak partján vezetett önálló kerékpárút min. 4,0 m
- fb) A közutakkal párhuzamosan vezetett kerékpárutak területigényét a közutak szabályozási szélessége tartalmazza

- (8) A Fehérvári út-Veszprémi út (a 8 sz. főút visszaminősülő szakasza) átkelési szakaszán két lépcsős forgalom-csillapítást kell végrehajtani. Az egyes csillapítási övezetek szakaszai a következők:
- a) A KÖu-2a („külső”) alövezet : a Péti út/Forrás u.- Szent Imre u. és a Tési út tervezett elkerülő út - Hét vezér útja közötti szakaszok
 - b) A KÖu-2b („belső”) alövezet : a Szent Imre út és a Hét vezér útja közötti szakasz
 - ba) A közutakon kapubehajtót, vagy útcsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
 - bb) A gyalogosforgalom biztosítása érdekében a gyűjtőutak mentén mindkét oldalon, a kiszolgáló utak mentén minimum egy oldali járdát kell létesíteni.
 - bc) Az autóbusz-megállóhelyek öbölben alakítandóak ki, a megállóknban fedett utasváró pavilonokat kell elhelyezni.
- (9) A beépítésre szánt területek fejlesztéséhez kapcsolódóan a területek közösségi közlekedési ellátottságát biztosítani kell. A közösségi közlekedéssel érintett nyomvonalakon a burkolatszélesség min. 6,50 m kell legyen.
- (10) Új létesítmények esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához legalább a helyi önkormányzati parkolási rendelet által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani.
- (11) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.
- (12) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.
- (13) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 20%. Az út kialakításával egyidejűleg a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-, a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.
- (14) A közlekedési területen belüli zöldfelület (KÖuZ) a növényzettel fedett közlekedési terület, amely cserjékkel, fákkal telepítendő be a közlekedésbiztonsági szempontok (pl.: beláthatóság) biztosításának figyelembe vételével. Az övezetben burkolt felület nem alakítható ki.
- (15) A közlekedési területen belüli parkolóterület (KÖuP) olyan közlekedési terület, melyet közforgalmú fásított parkolóként kell kialakítani.
- (16) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (17) A külterületi közutak tengelyétől számított 3—3 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet nem lehet elhelyezni, ill. telepíteni.
- (18) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

51. Zöldterületek (Z)

59. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) közparkok övezetei: **ZKp**
 - b) közkertek övezetei: **ZKk**
 - c) közkertek—egyéb zöldterületek övezetei: **ZKk-e**
- (3) A közpark területén, **Zkp/...** övezetekben elhelyezhetőek:
- a) pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - c) kerti építmények,
 - d) vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
 - e) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,
 - f) a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
 - g) illemhelyek,
 - h) műtárgyak,
- (4) A közkert területén, **Zkk/...** övezetekben elhelyezhetőek:
- a) sétaút, kerékpárút, pihenőhely,
 - b) kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
 - c) kerti építmények,
 - d) műtárgyak
- (5) **ZKk/1** övezetben a (4) bekezdésben felsoroltakon túl még elhelyezhető:
- a) rekreációt, testedzést szolgáló építmények (tornapálya, játszótér),
 - b) hírlap, ajándék és virágárusító, információs pavilon,
 - c) illemhelyek.
- (6) Közkert—egyéb zöldterület, **ZKk-e/...** övezetekben elhelyezhetőek:
- a) sétaút, kerékpárút, pihenőhely,
 - b) kertberendezési tárgyak, szobrok,
- (7) Zöldterület övezeteiben, **Zkp/...**, **Zkk/...** és **ZKke/...** övezetekben terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

52. Erdőterületek általános előírásai (E)

60. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) védelmi erdőterület övezetei **Ev**,
 - b) honvédelmi erdőterület övezetei **Ehon**,
 - c) közzélzeti erdőterület övezetei **Ek**

- (2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

53. Védelmi erdőterületek (Ev)

61. § (1) **Ev/...** jelű erdőterület övezetekben épületek nem helyezhetők el.
- (2) Az **Ev/1** jelű védelmi erdőterület övezetben — településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek— építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az **Ev/2** jelű védelmi erdőterület övezetben —Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületén elhelyezkedő erdőterületeken— építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.

54. Honvédelmi erdőterületek (Ehon)

62. § (1) **Ehon/1** jelű honvédelmi erdőterület övezetében honvédelmi célú, illetve az erdőgazdálkodás érdekeit szolgáló nem épület jellegű építmények, létesítmények helyezhetők el.
- (2) **Ehon/2** jelű honvédelmi erdőterület övezetében honvédelmi és katonai építmények helyezhetők el.

55. Közjóléti erdőterületek (Ek)

63. § (1) **Ek/...** jelű közjóléti erdőterület övezetekben elhelyezhető:
- testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
 - szabadtéri sportpályák,
 - az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények,
- (2) **Ek/1** és **Ek/2** jelű övezetekben a (1) bekezdésben felsoroltakon kívül elhelyezhető még:
- erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
 - az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
 - vendéglátó építmények.
- (3) **Ek/3** jelű övezetekben épület nem helyezhető el.
- (4) Az **Ek/2** jelű övezetben a 039/15 hrsz.-ú területen az SZT-2 jelű Szabályozási terven jelölt ex lege védett forrás 50m-es védőterületén belül épület, építmény nem helyezhető el.

56. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások (M)

64. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- kertes mezőgazdasági területek övezetei: **Mk**
 - általános mezőgazdasági területek övezetei. **Má,**
 - általános, korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezetei: **Máko.**
- (3) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.
- (4) Mezőgazdasági területek övezeteiben:
- épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól

legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,

- b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,
- c) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
- d) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,
- e) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

57. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

65. § (1) A kertes mezőgazdasági területbe a volt zárkerti területek Szabályozási terveken lehatárolt területei tartoznak.

(2) **Mk/..** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag a

- a) növénytermesztéshez,
- b) szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz-,
- c) kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.

(3) **Mk/..** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész.
- b) lakókocsi, konténerház,
- c) különálló árnyékszék,
- d) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, mezőgazdasági gépjavítók, állattartó építmények.

(4) Egy telken egy gazdasági épület helyezhető el.

(5) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és fűvesítéssel alakítható ki.

(6) Épületek a telken belül az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el:

- a) épület a
 - aa) közterülettel határos telekhatártól az Mk/1 övezetben 5 m-en, az Mk/2 övezetben 10 m-en,
 - ab) az oldalkerti telekhatártól 3 m-en,
 - ac) a hátsókerti telekhatártól 10 m-en túli távolságban helyezhető el
- b) az épületek közötti legkisebb építménytávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani,

(7) **Mk/..** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben új közüzemi vízhálózatot építeni csak a közcsatornás szennyvízépítéssel egyidejűleg lehet. Addig a vízhálózat nem helyezhető üzembe, amíg a közcsatornával történő szennyvízelvezetés nem biztosított.

(8) Kerítés magassága legfeljebb 1,50 m lehet.

58. Általános mezőgazdasági terület (Má)

66. § (1) **Má/...** jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás,

- tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
 - c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.
- (2) Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (3) Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.
- (4)) Má/... jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha [100.000 m² (10ha)] nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:
- a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
 - b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Várpalota közigazgatási területén található,
 - c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
 - d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni— épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A (4) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontokra vonatkozó előírások:
- a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m² (1 ha) nagyságot el kell érnie.
 - b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
 - c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:
 - ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
 - cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
 - d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.
 - e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védőzöldfelületet kell telepíteni.

59. Általános, korlátozott használatú mezőgazdasági terület (MáKo)

67. § (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi- vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) MáKo/... jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el.
 - (3) MáKo/... jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész nem helyezhető el.

- (4) MáKo/... jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

60. Vízgazdálkodási terület (V)

68. § (1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Folyóvizek: **V/1,**
 b) Állóvizek: **V/2.**

- (2) A folyóvizek, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása lehetséges.
- (4) A **V/2** jelű övezetben a víziállások (stégek) elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Víziállások kizárólag azon partszakaszokon helyezhetők el, ahol a V/2 övezet rekreációs övezettel (Kkre) határos.
- b) Felépítményes víziállás nem létesíthető, a víziállás környezete nem keríthető le.
- c) Magánvíziállás területe legfeljebb 10m² lehet.
- d) Közhasznú víziállás területe legfeljebb 25m² lehet. Közhasznú víziállás kizárólag nem szállás jellegű vendéglátó létesítményhez kapcsolódóan helyezhető el.
- e) A víziállások között legalább 50m távolság tartandó.
- f) A víziállások megfelelő műszaki kialakításáért a tulajdonos felelős, amennyiben a víziállás műszaki állapota nem elfogadható, akkor a felújítását, ill. elbontását a jegyző kezdeményezheti.
- (5) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, vízjogi engedély alapján lehet.

61. Természetközeli terület (Tk)

69. § (1) Természetközeli területekbe a mocsarak, nádasok, az ex lege védett lápok, sziklás területek, védett geológiai értékek tartoznak.
- (2) **Tk/...** jelű természetközeli terület övezeteiben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) **Tk/...** jelű természetközeli terület övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

62. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

70. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi területekre tagolódnak:

a) külszíni bányaterület	KbB,
b) hulladékok kezelésére szolgáló terület	KbHull
c) rekreációs területek	KbRe
d) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	KbHv
e) honvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz	KbHvtó
f) közlekedés céljára szolgáló honvédelmi érdekű terület	SZT-2 jelű tervlapon zöld színnel jelölve
g) fásított köztér	KbKt
h) átmeneti használatú területek	KbÁh

63. Külszíni bányaterületek (KbB)

71. § (1) Ásványi nyersanyag kitermelése, bányanyitás, bányászati építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag bányakapitánysági határozattal megállapított bányatelek határon belül, az SZT-2 jelű Szabályozási terven bányaterületként (**KkB/...** jelű övezetek) lehatárolt területeken, jóváhagyott műszaki üzemi terv alapján végezhető.
- (2) A **KkB/..** jelű külszíni bányaterület övezeteiben kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények helyezhetők el. A bányászati létesítmények kialakításához és üzembe helyezéséhez a bányafelügyelet engedélye szükséges.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott épületek, építmények alapterülete bányatelkenként a 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) A bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (5) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájbaillesztése, ill. a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.
- (6) „Várpalota XV.—Kavics” védnevű bányatelek területén Tájrendezési és Újrahasznosítási Előtervvel (TRUET) összhangban a rekultiváció során a bányagödör feltöltése legfeljebb az eredeti terepszint magasságáig nem veszélyes inert hulladék lerakásával történhet.
- (7) Új bánya kutatás, új bányatelek fektetése, új külszíni művelésű bánya nyitása a közigazgatási területen nem lehetséges.

64. Hulladékok kezelésére szolgáló terület (KbHull)

72. § (1) A „**KbHull/..**” jelű övezet a nem veszélyes települési-, és termelési hulladékok, valamint inert hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.
- (2) **KbHull/..** jelű övezetek területén az (1) bekezdés szerinti hulladékok kezeléséhez, ártalmatlanításához kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges épületek, építmények, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.
- (3) **KbHull/...** jelű övezetek határai mentén védő-zöldfelület telepítendő, illetve tartandó fenn.
- (4) **KbHull/2** jelű övezet területén a (2) bekezdésbe felsorolt építményeken túlmenően az 5 MW-ot el nem érő névleges teljesítőképességű naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei is elhelyezhetők, amennyiben a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ill. nem lehetetleníti el.

65. Rekreációs területek (KbRe)

73. § **KbRe/...** jelű beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület övezeteiben a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények helyezhetők el.

66. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területek (KbHv)

74. § (1) **KbHv/...** jelű beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területen a fegyveres szervek tevékenységére, elhelyezésére szolgáló épületek, egyéb építmények, illetve az erdőgazdálkodás érdekeit szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A **KbHv/1** jelű övezetben, a 0171 és 0178 hrsz.-ú telkek legalább 95%-án a többszintű növényállomány megtartandó.

67. Honvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz (KbHvtó)

75. § **KbHvtó** jelű honvédelmi érdekű területen elhelyezkedő állóvíz övezetben a víziállások (stégek) elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:
- felépítményes víziállás nem létesíthető, a víziállás környezete nem keríthető le.
 - víziállás területe legfeljebb 10m² lehet.
 - a víziállások között legalább 50m távolság tartandó.

68. Fásított köztér (KbKt)

76. § (1) **KbKt/...** jelű fásított köztér övezetben elhelyezhető:
- turisztikai célú tájékoztató és kiállító rendeltetésű építmény,
 - gyalogos és kerékpáros közlekedés nyomvonal jellegű építményei,
 - dísz és főtér funkcióhoz kapcsolódó köztárgyak (pihenőhely, díszkút, szobor, emlékmű)
- (2) A Thury vár előtti KbKt/1 övezet területét K-NY-i irányban átszelő Szent István utcát a közúti közlekedés számára átjárható területként kell kialakítani, ahol a forgalom csillapítás eszközeinek alkalmazása nem kizárt. Az érintett szakasz forgalom csillapítása csak a városközpont tehermentesítését szolgáló nyomvonalak megvalósulása (az É-i gyűrű Árpád u. - Sörház u. - Hétvezér útja szakaszának megépítése) után lehetséges.

69. Átmeneti használatú területek (KbÁh)

77. § (1) A **KbÁh/1** jelű övezetbe a korábbi rekultivált városi hulladéklerakó-telep területe tartozik. Az övezet területén kizárólag a rekultivált terület utógondozásával, monitorozásával kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (2) A **KbÁh/2** jelű övezetbe a roncsolt felszínű, rekultiválandó, felhagyott külszíni bányaterületek tartoznak. Az övezet területén épületek és egyéb építmények nem helyezhetők el. Az övezetbe tartozó területek Tájrendezési terv alapján rendezendők.
- (3) A **KbÁh/3** jelű övezetbe a változó területfelhasználású ipari, veszélyes hulladékot is hulladéklerakó, ill. –kezelő területek tartoznak. Az övezet területén:
- a rendeltetések, a folytatott tevékenységek jelen rendelet hatálybalépésekor érvényes engedélyekben szereplő határidőig folytathatók, a területeken folytatott hulladékkezelő, -ártalmatlanító tevékenységek, rendeltetések nem bővíthetők.
 - az övezet területén épületek és egyéb építmények nem helyezhetők el.

XI. RÉSZ

70. Záró rendelkezések

78. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Várpalota Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 22/2009. (V. 04.) önkormányzati rendelet.

Várpalota, 2019. április 26.



Campanari-Talabér Márta
polgármester



dr. Ignácz Anita Éva
jegyző