
Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 1/2001 (II.23.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

1. §.

- (1) Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.
- (2) A rendelet
- a) az SZ-J1/1 rajzszámú, Szabályozási es övezeti helyszínrajz I., című Rp.I.182-15 munkaszámú
 - b) az SZ-J1/4 rajzszámú, Szabályozási es övezeti helyszínrajz I., című Rp.I.182-4 munkaszámú
 - c) az SZ-J1/5 rajzszámú, Szabályozási es övezeti helyszínrajz I., című Rp.I.182-6 munkaszámú
 - d) az SZ-J1/2 rajzszámú, Szabályozási es övezeti helyszínrajz I., című Rp.I.182-13 munkaszámú
 - e) SZ-J1/3, SZ-J1/6, SZ-J1/7, SZ-J1/8 rajzszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. című, Rp.I.182-1 munkaszámú
(továbbiakban SZ-J1/.... terv)
 - f) az SZ-J2 jelű Szabályozási es övezeti helyszínrajz II. című, Rp.I.182-12 munkaszámú
 - g) az SZ-J1/1M1 és SZ-J1/1M2 szabályozási
tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

A rendelet hatálya és alkalmazása

2. §.

- (1) Jelen építési előírások hatálya Jánossomorja község közigazgatási területére terjednek ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani,

korszerősíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások

3. §.

- (1) A község közigazgatási területén a beépített és beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonalát, valamint a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervek tartalmazzák.
- (2) A belterületi határ módosítását a településrendezési terv jóváhagyása után az erre vonatkozó eljárási szabályok szerint kell végrehajtani.
- (3) A beépítésre szánt területek rendeltetését az SZ-J1/1-8 terv, a beépítésre nem szánt terület rendeltetését az SZ-J2 terv határozza meg.

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

4.§.

- (1) A település igazgatási területének területfelhasználási elemei és övezetei

a. Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület

- falusias lakóterület (FL)
- kertvárosias lakóterület (KEL)

Vegyes terület

- településközpont vegyes terület (TV)

Üdülőterület

- hétvégi házas üdülőterület (HÜ)

Gazdasági terület

- kereskedelmi-szolgáltató terület (KG)
- egyéb ipari-gazdasági terület (IGE)
- jelentős mértékű zavaró hatású ipari, gazdasági terület (IGz)
- mezőgazdasági célú ipari-gazdasági terület (IGMG)

Különleges terület

- temető terület (T)
- sportterület (SP)
- szabadidőpark területe (SZP)
- bányaterület (B)
- hulladéklerakó területe (H)
- szennyvíztisztító területe (SZT)
- hulladékkezelési terület (K-H)
- hulladékhasznosítási terület (KHh)

b.

Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület

- közút terület (kiszolgáló út) (K)
- közműterület (Kö)
- vasútterület (Va)

Zöldterület (ZT)

Erdőterület (E)

Mezőgazdasági terület (MG)

Egyéb terület

- vízgazdálkodási terület (VT)

Szabályozási elemek

5. §.

(1) Kötelező szabályozási elemek

- beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határvonala
- belterületi határvonal (meglévő és tervezett)
- területfelhasználási módok határvonala
- szabályozási vonal
- építési övezetek határvonala
- építési hely határvonala
- építési vonal
- megszüntető jel

(2) A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken, területeken meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál.

(3) A beépített tömbökben az övezeti határvonal az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1/... terven jelölthöz képest elmozdítható.

(4) Irányadó telekhatár az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti határvonala.

(5) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.

(6) Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között /tekintettel a 6.§. (1) bekezdésére is/ megváltoztathatók.

A telekalakítás szabályai

6.§.

- (1) A telekosztás iránya feleljen meg az SZ-J1 terven irányadó szabályozási vonallal jelölt telekalakítási irányoknak.
- (2) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult, vagy az SZ-J1 szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt méretei nem csökkenthetők, kivéve az út céljára történő lejegyzést, a telekhatár kiigazítást.
- (3) A már beépített építési telkek esetében – ahol a szabályozási terv szabályozási vonallal a közlekedési- és közműterület bővítés helybiztosítása céljából telekalakítást jelöl – a telek a telekalakítás megvalósításáig is kialakítottnak, rendezettnak tekintendő és az alábbi előírások betartásával beépíthető:
 - a. A szabályozási vonal és az utcai telekhatár közé eső telekrész a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe.
 - b. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani.
- (4) Amennyiben egy jellemzően beépült lakóutcában egy telek nem beépített, és a telek tömbbelső felőli végén a szabályozási terv szabályozási vonallal – a tömbbelső feltárása érdekében – közlekedési terület kialakítás céljából telekalakítást jelöl, és a telken az építési hely a szabályozási terven fel van tüntetve, a telek a telekalakítás megvalósításáig is kialakítottnak, rendezettnak tekintendő és az alábbi előírás betartásával beépíthető:
A tömbbelső kialakítására szolgáló szabályozási vonal és a hátsó telekhatár közé eső telekrész a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7. §.

- (1) Az építési hely határait az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapok és az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
- (3) A szomszédos telken álló, „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó épületek egymást átfedő homlokzatainak távolsága nem lehet kisebb
 - a fő funkciót hordozó épületek között
 - beépített tömbben 4,0 m
 - beépítetlen tömbben 6,0 m
 - a fő funkciót hordozó épületek és egyéb épületek között – a védőtávolságokra is figyelemmel – 1,0 m.
- (4) Utcai kerítés az SZ-J terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.

- (5) Ahol az SZ-J1/1...8 tervek meglévő telektömbben a telkek keresztirányú megosztását jelölik – irányadó telekhatárral – a megosztásig a telekre vonatkozó hátsókerti méret az övezetre előírt megengedhető legkisebb telekmélység és az övezetre vonatkozó hátsókert érték összege.

Állattartó épületek építése

7/A.§

- (1) Állattartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek:
- településközpont vegyes terület
 - kertvárosias lakóterület
 - hétvégi házas üdülőterület
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - ipari terület, kivéve a mezőgazdasági célú ipari gazdasági terület
 - különleges terület
 - beépítésre nem szánt terület, kivéve az MGG mezőgazdasági gazdálkodási övezetet
- (2) Állattartó épület legfeljebb 10m² nettó alapterülettel és 30m³ térfogattal építhető:
- falusias lakóterületen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
 - A települési védőterület határán belül az MGG mezőgazdasági gazdálkodási övezetben a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken.
- (3) Állattartó épület legfeljebb 200m² nettó alapterülettel és 600m³ térfogattal építhető:
- falusias lakóterületen -kivéve a (2) a) pontot- az utcai telekhatártól legalább 50m, a szomszédos telek, telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20m távolságban
 - A települési védőterület határán belül az MGG mezőgazdasági gazdálkodási övezetben, kivéve a mezőgazdasági célú ipari gazdasági területet és a (2) a) pontot.
- (4) Állattartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel építhető:
- A települési védőterület határán kívüli MGG mezőgazdasági gazdálkodási övezetben.
 - A mezőgazdasági célú ipari gazdasági területen.

Védőterületek, védőtávolságok
8. §.

(1) A település védőterülete a védendő területének határvonalától számított 1000 m széles területsáv. Jánossomorja és a szomszédos települések védendő területének védőterületén belül szagos, bőzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak a beruházó által beszerzett, az illetékes hatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

(2) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50 m széles terület. A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.

(3) Közlekedési létesítmények védőterülete

- 86. sz. főút tengelyétől számított 50,0 – 50,0 m
- 8507 és 8508 sz. mellékút tengelyétől számított 50,0 – 50,0 m
- 16. sz. vasúti fővonal szélső vágányától számított 50,0 – 50,0 m

Az országos közutak és az országos közforgalmú vasútvonal védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok tartalmazzák.

(4) Közművek védőterülete

- nagyközepnyomású gázvezeték - csőtengelytől mért 9,0 – 9,0 m
- középnyomású gázvezeték
 - 90 mm átmérő felett csőtengelytől mért 5,0-5,0 m
 - 90 mm átmérő alatt csőtengelytől mért 4,0-4,0 m

- A gázvezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok rögzítik.

- 20 kV-os elektromos vezeték – szélső vezetékszáltól mért 5,0-5,0 m széles területsáv.

- Az elektromos vezeték védőterületére vonatkozó előírásokat külön jogszabályok rögzítik.

(5) A szennyvíztisztító telep védőterülete a telekhatároktól mért 500 m széles területsáv.

(6) Regionális hulladéklerakó védőterülete a telekhatártól mért 1000 m széles területsáv.

- (7) A vízfolyások és a vízfelületek védőterülete parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 3,0-3,0 m széles területsáv. A parti sávra vonatkozó előírásokat külön jogszabályok tartalmazzák.
- (8) A Jánossomorjai Vízmű vízbázisának védőövezetét az SZ-J2 terv tartalmazza. A védőövezetre vonatkozó előírásokat külön jogszabályok rögzítik.

Táj és természetvédelem 10.§.

- (1) A Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai: 0317/1-3; 0318/1; 0262, 0263/1-3; 0327-0331, 0363-0367, 0368/1-3, 0369, 0370/2-3.
- (2) A TV-1 jelű mellékleten tűzok élőhelyként megjelölt területen a tűzok populáció fennmaradását biztosítani kell.
A tűzok élőhelyén az építési engedélyezési eljárásban a természetvédelmi hatóságot érintett hatóságként kell kezelni.
- (3) A TV-1 jelű mellékleten – TV – jellel körülhatárolt területen
 - az építési engedélyezési eljárásoknál és a művelési ág váltásoknál a természetvédelmi hatóságot érintett hatóságként kell kezelni.
 - megkutatott és bányatelekkel lefedett ásványvagyon kitermelését biztosító bányászaton kívül egyéb bányászati tevékenység nem engedélyezhető.
 - a területre irányuló vízmozgások elterelése, akadályozása nem engedélyezhető.
- (4) A roncsolt felületek rekultivációs célja: erdősítés.

Környezetvédelem 11.§.

- (1) Levegőtisztaság-védelmi besorolás a KV-1 jelű mellékleten jelöltek szerint védett I. és kiemelten védett területi kategória.
- (2) Vízvédelmi besorolás: vízminőségvédelmi területi kategória: VI.
 - a., felszín alatti vizek: fokozottan érzékeny terület
 - b., felszíni vizek: VI. területi vízminőség-védelmi kategória
- (3) A csatornahálózatba a 4/1984(II.7.) OvH sz. rendelkezés VI. vízminőségvédelmi területi kategóriára előírtaknak megfelelő minőségű víz vezethető.

- (4) A felszíni csapadékvízvezető árkokba vezethető víz minőségre vonatkozóan a VI. vízminőségvédelmi kategóriára előírt határértékek érvényesek.
- (5) A beépített, illetve beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai
- a., Zajvédelem (a hatályos rendelet szerint)
 - aa., Az SZ-J terven szabályozott terület
 - Üdülőterület
hétvégi házas üdülőterület
 - lakó- és intézményterület tömör, városias beépítéssel
településközpont vegyes terület
kereskedelmi, szolgáltató terület
 - lakó- és intézményterület laza beépítéssel
falusias lakóterület
 - iparterület
egyéb ipari terület
zavaró hatású ipari terület
 - ab., Az SZ-J1/2 jelű terven szabályozott terület (Újtanya)
 - iparterület lakóépületekkel vegyesen
egyéb ipari terület
 - ac., Az SZ-J1/3 jelű terven szabályozott terület
 - iparterület lakóépületekkel vegyesen
mezőgazdasági ipari terület (Hanságfalva)
 - iparterület
mezőgazdasági ipari terület (Lengyár)
 - intézményterület laza beépítéssel
szabaidőpark
 - ad., Az SZ-J1/4 jelű terven szabályozott terület (Hanságliget)
 - lakóterület laza beépítéssel
falusias lakóterület
kereskedelmi, szolgáltató terület
 - iparterület
egyéb ipari terület
zavaró hatású ipari terület

ae., Az SZ-J1/5 jelő terven szabályozott terület
- iparterület
hulladéklerakó

af., Az SZ-J1/6 jelő terven szabályozott terület
- iparterület
bánya

ag., Az SZ-J1/7 jelő terven szabályozott terület
- intézményterület laza beépítéssel
szabadidőpark

ah., Az SZ-J1/8 jelő terven szabályozott terület
- iparterület
mezőgazdasági ipari terület

- intézményterület laza beépítéssel
kereskedelmi, szolgáltató terület
szabadidőpark

b., Hulladékéltetés

Kötelező hulladékéltetés a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.

c., Szennyvízelvezetés

Kötelező szennyvízcsatorna rákötés, vagy zárt szennyvíztárolóba való gyűjtés és éltetés a 23. §. /1/ bekezdésének megfelelően.

- (6) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságban belül nőivarú nyárfa nem éltethető.
- (7) Az SZ-J terveken „kötelező éltetés” jellel jelölt teleksávokon háromszintes – lombkoronaszint, magascserje szint, alacsony cserje szint – éltetést kell létrehozni. A éltetés megléte az épületek használatba vételének feltétele.

Értékvédelem
12.§.

- (1) Mőemléki védelem alatt áll:
 - Római katolikus templom (Mosonszentjános)
 - Római katolikus templom (Pusztasomorja)
 - Krisztus szobor (Mosonszentjános)
- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltakra a műemlékvédelemről szóló előírások vonatkoznak.
- (3) Helyi védelemben kell részesíteni az SZ-J1 tervben jelölt, védelemre javasolt faegyedeket.
- (4) A helyi védelemre javasolt fákat csak élet és balesetveszély esetén, erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján lehet kivágni.
- (5) Régészeti lelőhelyek az 1. sz. függelék A., pontjában felsorolt területek.
A régészeti lelőhelyen beruházás, építkezés, 30 cm-t meghaladó talajmozgatás megelőző régészeti feltárás után engedélyezhető.
- (6) Régészeti érdeklő területek az 1. sz. függelék B., pontjában felsorolt területek.
A régészeti érdeklő területen beruházás, építkezés, 30 cm-t meghaladó talajmozgatás esetén biztosítani kell a régészeti megfigyelést.
- (7) Az 1. sz. függelékben felsorolt területeken a telekalakítási és építési engedélyezési folyamatban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt érintett hatóságként kell kezelni.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Általános előírások 13. §.

(1) Az övezeti jel értelmezése

sajátos használat szerinti területfelhasználás	övezeti jel	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)			legkisebb kötelező zöldfelület (%)	kizárólagos funkció
			megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható telekszélesség (m)	legkisebb telekmélység (m)		

BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület 14. §.

(1) A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (FL)
- kertvárosias lakóterület (KEL)
- kisvárosias lakóterület (KL)

A falusias lakóterület építési előírásai 15. §.

(1) A falusias lakóterület (FL) övezeti tagolása

- lakóövezet L
- intézményi övezet INT

(2) Telekméreték

- A beépíthető legkisebb telek területe 400 m²
- A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.
- A beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó az SZ-J1 terv övezeti előírásában szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

d., Beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége a beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben 10,0 m lehet.

e. A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az SZ-J1 terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 400 m² területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

(3) Beépítés

a., Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.

b., Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, ha az SZ-J1 terv másként nem jelöli.

Már többnyire beépült tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.

(4) Lakóövezet (FL)L

a., A lakóövezetben telkenként elhelyezhető - kivéve, ahol az övezeti előírások másként rendelkeznek - főépületként

aa., egy darab, legfeljebb kétlakásos, vagy két darab, legfeljebb egy-egy lakásos lakóépület, kivéve, ahol az övezeti előírások másként rendelkeznek,

ab., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény

ac., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági, ipari) épület.

b., A telken az ad., ae., af. pontokban felsorolt épületek csak lakó, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

c., Az ac. pontban felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a területeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el. A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

d., Az építési helyen belül az építési hely előkert határvonalára vagy ahhoz legközelebb az aa., ab., ac., pontokban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek mőtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTEK 31. §. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

e., Ha a gépkocsi tárolót – nem a főépülettel egy épületben – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni.

Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

f., Közműellátás: a lakóterületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- közüzemi szennyvízelvezetéssel
- csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal

g., Övezeti előírások

		Lf L O 30/50 4,5 14/40/560	Lf L O 30/50 4,5 18/50/900	Lf L O 30/50 4,5 20/50/1000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m.	oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	Oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség %/ Legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	14,0 m 40,0 m 560,0 m ²	18,0 m 50,0 m 900,0 m ²	20,0 m 50,0 m 1000,0 m ²
Kizárólagos Használat		---	---	---

		Lf L O 30/50 4,5 12/40/560	Lf L O 30/50 4,5 14/30/560
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m

Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5 m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5 m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	12,0 m 40,0 m 560,0 m ²	14,0 m 30,0 m 560,0 m ²
Kizárólagos Használat		---	---

		Lf L O 30/50 4,5 12/K/-	Lf L O 30/50 4,5 18/40/720
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	12,0 m kialakult értelem szerint	18,0 m 40,0 m 720,0 m ²
Kizárólagos Használat		---	---

		Lf L O 30/50 4,5 18/K/-	Lf L O 30/50 4,5 14/K/-	Lf L IKR 30/50 4,5 12/40/560
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	Oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	Oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult	ikerházas kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5 m
Legkisebb	Szélesség /m/	18,0 m	14,0 m	12,0 m

Kialakítható Telekméret	mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult értelme szerint	kialakult értelme szerint	40,0 m 560 m ²
Kizárólagos Használat		---	---	---

		Lf L O 30/50 4,5 16/45/720	Lf L O 30/50 4,5 20/40/800	Lf L O 30/50 4,5 16/40/800
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	Oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	Oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	Oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	Szélesség /m/ mélység /m/ Telekméret /m ² /	16,0 m 45,0m 720 m ²	20,0 m 40,0 m 800 m ²	16,0 m 40,0 m 800 m ²
Kizárólagos Használat		---	---	---

		Lf L SZ 30/50 4,5 30/40/1200	Lf L O 30/50 4,5 14/-/560
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 5,0 m 4,0 m, ahol az oldalhatár egyben övezeti határ is 4,5 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m	oldalhatáron álló 5,0 m 4,0 m 50m-nél hosszabb telek esetén:6,0 m, egyébként 3,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	főépület: 4,5 m melléképület: 3,5m
Telekalakítás (minimális méretek)	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	30,0 m 40,0 m 1200 m ²	14,0 m - 560,0 m ²
Egyéb		Az övezetben a lakóépület legfeljebb négylakásos lehet.	---

		Lf L O 30/50 7,5 -/-/1500
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	főépület: 7,5 m
Legkisebb Kialakítható Telekmérete	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	- - -
Egyéb		Az övezetben főépületként egy épület építhető, melléképület nem építhető. A főépület lakó, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, rendeltetést tartalmazhat. Az övezetben a lakásszám nem korlátozott.

(5) Intézményi övezet (FL) INT

- a., Az övezetben a település intézményi ellátását biztosító létesítmények helyezhetők el.
- b., Az intézményi épületben, annak működéséhez kapcsolódó 2 db lakás kialakítható.
- c., Az intézményi övezet telkén az intézményi épület mellett egy épületben megépítve, legfeljebb 60 m² alapterületű tároló épület építhető. Állattartó épület nem helyezhető el.
- d., Övezeti előírások

		(FL) INT O	30/50	POSTA
		4,5	K/K/K	
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	30% 50%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult		
Kizárólagos használat		Posta céljára		

		(FL) INT SZ	30/50
		6,0	K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló kialakult kialakult kialakult	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	30% 50%	
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	
Legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	

¹ Megállapította a 14/2001.(X.18.) rendelet

A kertvárosias lakóterület építési előírásai
16.§.

(1) A kertvárosias lakóterületen telkenként, főépületként egy darab lakóház, melléképületként – kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik - egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető.

(2) Övezeti előírások

		KEL	SZ 30/50 6,5 20/50/1000	Lke	SZ 20/60 4,0 15/-/450
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		szabadonálló kialakult kialakult kialakult		szabadonálló SZ-J1/1 terv szerint SZ-J1/1 terv szerint SZ-J1/1 terv szerint
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület		30% 50%		20% 60%
Épület	Legnagyobb építménymagasság		főépület: 6,5 m melléképület: 3,5 m		főépület: 4,0 m
Legkisebb Kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		20,0 m 50,0 m 1000,0 m ²		15,0 m - 450,0 m ²
Egyéb			Telkenként legfeljebb négy lakás építhető.		Telkenként legfeljebb egy lakás építhető. Melléképület nem építhető.

(3) Építmények elhelyezése:

Az építési helyen belül az előkerti határtól mért 10 m-en belül csak a főépület állhat.

16/A. §.
Kisvárosias lakóterület

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
4. sportépítmény,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

- (3) A kisvárosias lakóterületen a 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
1. szálláshely szolgáltató épület,
 2. igazgatási épület,
 3. termelő kertészeti építmény,
 4. üzemanyagtöltő,
 5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) Övezeti előírások

		(KL) L	SZ	40/40
			6,0	SZT
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		szabadon álló 5,0 m 6,0 m 6,0 m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%// Legkisebb zöldfelület %		40% 40%	
Épület	Legnagyobb építménymagasság		6,0 m	
Legkisebb Kialakítható Telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint	
Kizárólagos Használat			---	

Vegyes terület
17.§.

- (1) A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:
- településközpont vegyes (TV)

A településközpont vegyes terület építési előírásai
18. §.

- (1) a., A településközpont vegyes telkein többlakásos lakóház a helyi és nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely és szórakoztató épületek építhetők.
- b., A melléképületként a saját szükséglet kielégítésére szolgáló tároló épület építhető.
- (2) Az (1) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi - oktatás, egészségügyi, szociális – épülettel beépített vagy beépítendő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- (3) Egyéb az (1) bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a telken egymástól különálló épületként is építhetők.
- (4) A településközpont vegyes területén a jelenlegi telekszélességek megtartandók. Az új épületek építménymagasságának meghatározásánál figyelembe kell venni a szomszédos épületek építménymagasságát, továbbá az utcaképi megjelenést.
- (5) A TV TEMPLOM jelő övezet telkei a községi templomok elhelyezésére szolgálnak.
- (6) Övezeti előírások.

		<u>TV</u>	O	40/50	<u>TV</u>	Z	40/50
			6,0	12/K/-		7,5	12/30/450
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult			zárt sorú kialakult kialakult kialakult	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %		40%			40 %	50 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság		6,0 m			7,5 m	
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		12,0 m K	értelem szerint		12,0 m 30,0 m 450,0 m ²	
Kizárólagos használat			----			----	

		(TV) Z 40/50 6,0 12/30/450	(TV) INT SZ 50/40 10,0 K/K/K	(TV) O/Z 40/50 6,0 12/30/450
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	zárt sorú kialakult kialakult kialakult	a Szabadság utcai telek határtól mért 50,0m-es teleksávban zárt sorú, a többi telekrészen szabadonálló kialakult kialakult kialakult	oldalhat. álló/ zárt sorú kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	40% 50%	50% 40%	40% 50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	10,0 m	6,0 m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	12,0 m 30,0 m 450,0 m ²	kialakult kialakult kialakult	12,0 m 30,0 m 450,0 m ²
Kizárólagos Használat		---	---	---

		(TV) SZ 40/50 7,5 25/40/1000	(TV) INT SZ 50/40 7,5 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló SZ-J1/1 terv szerint 4,0 m 8,0 m	szabadonálló kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	40% 50%	50% 40%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	7,5 m	7,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	25,0 m 40,0 m 1000 m ²	kialakult kialakult kialakult
Egyéb		Az előkertben díszfákat, díszcserjéket kell ültetni.	---

		Vt O 40/50 6,0 12/30/450	Vt O 40/50 7,5 12/30/450
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	40 % 50 %	40 % 50 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	7,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	12,0 m 30,0 m 450,0 m ²	12,0 m 30,0 m 450,0 m ²

Kizárólagos használat		----	----
--------------------------	--	------	------

		Vt	Z	40/50
		7,5	12/30/1500	
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		zárt sorú SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %		40 % 50 %	
Épület	Legnagyobb építménymagasság		7,5 m	
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		12,0 m 30,0 m 1500,0 m ²	
Kizárólagos használat			piac, vásárcsarnok	
Egyéb			Az övezet telkeinek Szabadság utca felőli telekhatár melletti 15,0m széles sávját díszkertként kell kialakítani. A díszkert a közterülettől kerítéssel nem választható le.	

- (7) Közműellátás: a településközpont vegyes területét legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - közüzemi szennyvízelvezetéssel
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

Üdülőterület 19. §.

- (1) Az üdülőterület besorolása sajátos használat szerint:
- hétvégi házas üdülő terület (HÜ)
- (2) A hétvégi házas üdülőterület övezetei:
- üdülőépületek elhelyezésére szolgáló övezet (HÜ)
 - üdülőterületi kiszolgáló intézmények elhelyezésére szolgáló övezet (HÜ) INT
 - kemping elhelyezésére szolgáló övezet (HÜ) KEMPING
 - strand elhelyezésére szolgáló övezet (HÜ) STRAND
- (3) Övezeti előírások

		SZ	20/60
--	--	----	-------

		(HÜ) 3,0 15/20/450
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló Sz-J terv szerint Sz-J terv szerint Sz-J terv szerint
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	20% 60%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	3,0 m
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	15,0 m 20,0 m 450,0 m ²
Kizárólagos használat		----

		(HÜ) DNT SZ 20/50 6,0 SZT	(HÜ) KEMPING SZ 5/70 6,0 SZT	(HÜ) STRAND SZ 30/50 6,0 SZT
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint	szabadonálló SZ-J1 terv szerint	szabadonálló SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	20 % 50 %	5 % 70 %	20% 60%
	legnagyobb			

Épület	építménymagasság	6,0 m	6,0 m	6,0 m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	SZ-J szerint kialakítandó	SZ-J szerint kialakítandó	SZ-J szerint kialakítandó
Kizárólagos Használat		szolgáltatás, vendéglátás	kemping	strand

(4) Közműellátás: az üdülőterületet legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- közüzemi szennyvízelvezetéssel
- csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

Gazdasági terület
20. §.

(1) A gazdasági terület besorolása sajátos használat szerint:

- kereskedelmi-szolgáltató terület (KG)
- egyéb ipari terület (IGE)
- jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (IGZ)
- mezőgazdasági célú ipari terület (IGMG)

(2) A gazdasági területeken az SZ-J1 terven jelölt helyeken és szélességben többszintes (fa, cserje) növényávot kell telepíteni.

A kereskedelmi-szolgáltató terület építési előírásai.
21. §.

(1) a., A (KG₁) jelű kereskedelmi szolgáltató területeken az úti forgalom kiszolgálására és a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények építhetők.

b., A (KG₂) jelű kereskedelmi-gazdasági területen kereskedelmi, szolgáltató, termelő raktározási célra helyezhetők el épületek.

c., A KG₃ jelű kereskedelmi szolgáltató területeken az úti forgalom kiszolgálására és a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, termelő és raktározási célú építmények építhetők.

d., Övezeti előírások.

		(KG ₁)	SZ	15/60	(KG ₂)	SZ	50/30
			6,0	50/K/-		K	K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		szabadonálló Sz-J terv szerint	Sz-J terv szerint		szabadonálló kialakult	kialakult
			Sz-J terv szerint			kialakult	kialakult
			Sz-J terv szerint			kialakult	

Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	30% 50%	50 % 30 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	kialakult
legkisebb kialakítható telekméretek	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	50,0 m kialakult értelem szerint	kialakult kialakult kialakult
Kizárólagos használat		----	----

		KG ₁	SZ 7,5	40/50 50/100/5000	KG ₂	SZ 12,5	50/30 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert			szabadonálló Sz-J terv szerint Sz-J terv szerint Sz-J terv szerint			szabadonálló Sz-J terv szerint Sz-J terv szerint Sz-J terv szerint
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %			40% 50%			50 % 30 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság			7,5 m			12,5 m
legkisebb kialakítható telekméretek	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /			50,0 m 100,0 m 5000,0 m ²			kialakult kialakult kialakult
Kizárólagos használat				----			----

		KG ₃	SZ 12,5	60/20 30/70/2100
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert			szabadonálló Sz-J terv szerint, vagy 15,0 m 7,0 m Sz-J terv szerint, vagy 7,0 m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %			60% 20%
Épület	Legnagyobb építménymagasság			12,5 m
legkisebb kialakítható telekméretek	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /			30,0 m 70,0 m 2100,0 m ²
Egyéb				Az övezet tagolására magánutak létesíthetők. A magánutak helyét a külön rendelet szerinti telekalakítási tervben kell meghatározni. A közforgalom számára megnyitandó magánutak területének szélessége legalább 16,0 m legyen.

		KG ₂ *	SZ 12,5	50/30 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló		
			6,0m	
			4,0m	
			6,0m	
Beépíthetőség	Megengedett legnagyobb beépítettség /%/ Kialakítandó legkisebb zöldfelület %	50 %		
		30 %		
Épület	Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m		
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult		
Egyéb		<p>Az SZ-J1/1 terven jelölt telekhatárok mentén legalább 3,0m széles, kétszintű, (gyep és 40 db cserje/150 m² vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növénytelepítést kell létrehozni.</p> <p>Az övezet kiszolgáló útjának szabályozási szélessége 8,0m, az útterületen legalább 5,5m széles szilárd útburkolat, legalább egyoldali, 1,5m széles járda alakítandó ki.</p> <p>Az övezetben lévő magassági alappont fennmaradását biztosítani kell.</p>		

		Gks ₂ 01	SZ 12,5	60/20 50/100/5000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló		
			5,0 m	
			5,0 m	
			5,0 m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	60%		
		20%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m		
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	50,0 m 100,0 m 5000,0 m ²		
Egyéb		<p>Az SZ-J1/1 terven korlátozó telekhatárként megjelölt telekhatár szakaszok mentén épület, épületrész tényleges homlokzatmagasságának méreténél közelebb nem állhat.</p> <p>A közúttal és a szomszédos gazdasági terület-felhasználású telkekkel közös telekhatárvonal mentén háromszintes, legalább egy sor lombos fából és/vagy fenyőből, egy sor magas és egy sor alacsony cserjéből álló növénytelepítést kell</p>		

		létrehozni.
--	--	-------------

		Gksz ₂ 02	SZ	60/20
		12,5	50/100/5000	
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 5,0 m 5,0 m 5,0 m		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület %	60% 20%		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m		
legkisebb kialakítható telekméret	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	50,0 m 100,0 m 5000,0 m ²		
Egyéb		<p>Az SZ-JI/1 terven telken belüli kötelező fásításként megjelölt helyen háromszintes, legalább egy sor lombos fából és/vagy fenyőből, egy sor magas és egy sor alacsony cserjéből álló növénytelepítést kell létrehozni.</p> <p>Ahol a telken belüli kötelező fásításként megjelölt terület meglévő épületet érint, ott az épület érintett homlokzati síkjától a fásításig 5,0m fásítatlan távolság tartható, ezen a szakaszon ezzel a fásítás szélessége csökkenthető.</p> <p>A telken belüli kötelező fásításként megjelölt területbe eső meglévő épület a területen kívül bővíthető, a fásítás területén új épület, épületrész nem építhető.</p> <p>A telken belüli kötelező fásításként megjelölt területet közművezeték csak a legszükségesebb mértékig, azt legfeljebb keresztezve, érintheti.</p>		

- (2) Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - zárt szennyvíztárolóval.

Az egyéb ipari gazdasági terület építési előírásai
22. §.

- (1) a., Az egyéb ipari gazdasági területen termelő üzemek, tároló létesítmények

elhelyezésére alakíthatók telkek.

- b., A gazdasági terület telkein az ipari üzem őrzését végző személyzet számára egy lakás, önálló épületben építhető.
- c., Amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek az övezet telkeinek hátsó es oldalkerti telekhatára mentén vagy az SZ-J1/1 terven telken belüli kötelező fásításként megjelölt területen, vagy ha az nem jelöli legalább 6,0 m szelességben többszintes (fa, cserje) takaró növényssávot, az előkertekben díszkertet kell kialakítani az egyes telkek beépítésével egyidőben a telektulajdonos beruházásában. Amennyiben az övezet telkein építés hely jelölésre kerül, úgy többszintes növényssávot azon telekhatárok mellé kell telepíteni, ahol a terület működését, az épület telepítését nem korlátozza.

A megengedett legnagyobb építménymagasságot a beépített terület legfeljebb 10 %-ának mértékéig terjedő technológiai építmények legfeljebb 25,0 m magasságig meghaladhatják.

Ezek az építmények (építményrészek) a tényleges magasságukkal megegyező távolságnál nem kerülhetnek a telekhatárhoz közelebb.

- e., Azon építési telkek esetén, ahol az építési hely a szabályozási terven fel van tüntetve, a telek beépítésénél az adott övezet övezeti előírásaiban meghatározott építési helyre vonatkozó előírásokat figyelmen kívül kell hagyni. Épületet a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet elhelyezni

f., Övezeti előírások

		IG _E SZ 50/25		IG _E SZ 50/25		IG _E SZ 50/25	
		12,5	50/K/15000	12,5	40/150/6000	12,5	50/K/-
Az építési hely	Elhelyezkedése	szabadonálló		szabadonálló		szabadonálló	
	Előkert	15,0 m		15,0 m		15,0 m	
	Oldalkert	15,0 m		15,0 m		15,0 m	
	Hátsókert	10,0 m		10,0 m		10,0 m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/	50 %		50%		50%	
	Legkisebb zöldfelület %	25 %		25%		25%	
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m technológiai létesítmény 25,0 m		12,5 m technológiai létesítmény 25,0 m		12,5 m technológiai létesítmény 25,0 m	
	Legkisebb Szélesség /m/	50,0 m		40,0 m		50,0 m	
Kialakítható	Mélység /m/	kialakult		150,0 m		kialakult	
Telekméret	Telekméret /m2/	15.000 m2		6000 m2		értelem szerint	
Kizárólagos Használat		---		---		---	

		IG _E SZ 50/30		IG _E SZ 50/30		IG _E SZ 50/30	
		6,0	50/100/5000	6,0	50/K/-	6,0	-/-/3000
Az építési hely	Elhelyezkedése	szabadonálló		szabadonálló		szabadonálló	
	Előkert	10,0 m		10,0 m		10,0 m	
	Oldalkert	10,0 m		10,0 m		10,0 m	
	Hátsókert	10,0 m		10,0 m		10,0 m	

Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	50% 30%	50% 30%	50% 30%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m	6,0 m	6,0 m
Telekalakítás	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	50,0 m 100,0 m 5.000 m ²	50,0 m Kialakult értelem szerint	- - 3000 m ²
Kizárólagos Használat		--	--	

		IG _E SZ 50/30 12,5 /- /5000	IG _E SZ 40/30 12,5 /50/K/-	IG _E SZ 50/50 12,5 /50/-/2000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	50 % 30 %	50 % 30 %	50% 30%
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m	12,5 m	12,5 m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 5000 m ²	50 m kialakult értelem szerint	50,0 m értelem szerint 2000 m ²
Kizárólagos Használat				

		IG _E SZ 50/30 7,5 /50/K/-	IG _E SZ 50/30 7,5 /100/K/-	IG _E SZ 50/30 12,5 /50/K/-
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	50 % 30 %	50 % 30 %	50% 30%
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m	7,5 m	12,5 m
Legkisebb Kialakítható Telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	50,0 m kialakult értelem szerint	100,0 m kialakult értelem szerint	50,0 m kialakult értelem szerint
Kizárólagos Használat		----	----	

		(IG _E)	SZ	50/30
			12,5	20/-/1500
Az építési hely		Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsó kert	szabadonálló 10,0 m 6,0 m 10,0 m	
Beépíthetőség		legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	50 % 30 %	
Épület		legnagyobb építménymagasság	12,5 m	
Telekméret	Kialakítható legkisebb	szélesség (m)	20,0 m	
		mélység (m)	--	
		terület (m ²)	1500 m ²	
	Kialakítható legnagyobb	terület (m ²)	5000 m ²	
Kizárólagos használat			----	

		(IG _E)	SZ	50/30
			12,5	50/100/5000 (25)
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert		szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %		50% 30%	
Épület	legnagyobb építménymagasság		12,5 m technológiai építmény 25,0 m	
Telekalakítás (minimális méretek)	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		50,0 m 100,0 m 5000 m ²	
Egyéb				

		(Gip _E)*	SZ	50/25
			12,5	50/K/15000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsó kert		szabadonálló 15,0 m 15,0 m 10,0 m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/		50 %	
	Legkisebb zöldfelület %		25 %	
Épület	Legnagyobb építménymagasság		12,5 m technológiai létesítmény 25,0 m	
Legkisebb	Szélesség /m/		50,0 m	
Kialakítható	Mélység /m/		kialakult	
Telekméret	Telekméret /m ² /		15.000 m ²	

Egyéb		<p>Az SZ-J terven korlátozott beépíthetőségű terület jellel jelölt területen termelő üzemi épület nem építhető. Az egyéb célú épületeken a nyugati telekhatár felé nyílászáró nem nyitható, zajt keltő műszaki berendezés el nem helyezhető.</p> <p>Az SZ-J terven korlátozott beépíthetőségű terület jellel jelölt területen építmény az SZ-J terven jelölt zajvédő létesítmény –legalább 2,5m magas tömör fal, vagy ligetesen beültetett domb – megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.</p>
-------	--	---

		Gip _E 01 SZ 50/25 12,5 50/K/15000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 15,0 m 10,0m 10,0 m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/	50 %
	Legkisebb zöldfelület %	25 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	12,5 m technológiai létesítmény 25,0 m
Legkisebb	Szélesség /m/	50,0 m
Kialakítható	Mélység /m/	kialakult
Telekméret	Telekméret /m2/	15.000 m2
Kizárólagos Használat		---

		Gip _E 02 SZ 50/25 6,0 -/-/1200
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	oldalhatáron álló 0,0 m 6,0m 6,0 m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/	50 %
	Legkisebb zöldfelület %	25 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	6,0 m melléképület: 3,0m
Legkisebb	Szélesség /m/	-
Kialakítható	Mélység /m/	-
Telekméret	Telekméret /m2/	1200
Egyéb		<p>Az övezetben a meglévő lakóházak új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása lehetséges.</p> <p>A meglévő lakások kiszolgálására legfeljebb a telken lévő lakóépület bruttó alapterületével megegyező területű tároló melléképületek építhetők.</p> <p>Az övezetre a telekhatárok melletti</p>

		fásítás kötelezettsége nem vonatkozik.
--	--	--

- (2) Közműellátás: az egyéb ipari területeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - közüzemi szennyvízelvezetéssel
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

A jelentős mértékű zavaró hatású ipari-gazdasági terület építési előírásai
23. §.

- (1)a., Jelentős mértékű zavaró hatású ipari-gazdasági területen állattartó telep épületei és a telep működéséhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez szükséges tároló, raktározó épületek, illetve mőtárgyak helyezhetők el.
- b., Az **IG_{Z2}** jelű területeken az állatszám növelése céljából új állattartó épület nem építhető.
- c., Övezeti előírások

		IG_{Z2}	SZ	30/50	IG_{Z2}	SZ	30/50
			6,0	-/-/5000		6,0	-/-/10000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló	- az eltérő területfelhasználású területek felé eső telekhatárok mentén 10,0 m (ahol az SZ-J1/1 terv telken belüli kötelező fásítást jelöl, ott a fásítás előírt szélességétől 5,0 m) - az azonos területfelhasználású telkek egymás közötti telekhatára mentén 6,0 m		szabadonálló	SZJ terv szerint SZJ terv szerint SZJ terv szerint	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület		30%	50%		30%	50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság		6,0 m			6,0 m	
Legkisebb Kialakítható telekméretek	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		-	-		-	-
Kizárólagos használat			5000 m ²			10000 m ²	
			--				

- (2) Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - zárt szennyvíztárolóval.

Mezőgazdasági célú ipari-gazdasági terület építési előírása
24.§.

- (1) Az **IG_{MG1}** jelű területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, a mezőgazdasági gép, termény tárolására, feldolgozására, kezelésére szolgáló épületek építhetők.
- (2) Az **IG_{MG2}** jelű területen lovaspálya, lovarda, állattartó épület, továbbá a terület működéséhez szükséges kiszolgáló, tároló épületek helyezhetők el.
- (3) Az **IG_{MG3}** jelű területen a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó terménytároló, raktározó, kezelő épületek építhetők.
- (4) Övezeti előírások

		IG_{MG1}	IG_{MG2}	IG_{MG3}	
		SZ 12,5	30/50 25/K/-	SZ 10,0	30/50 50/100/500
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	szabadonálló SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30 % 50 %	30 % 70 %	20% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	12,5 m	10,0 m	10,0 m	
Legkisebb Kialakítható Telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	25,0 m kialakult értelem szerint	50,0 m 100,0 m 5000 m ²	kialakult kialakult kialakult	
Kizárólagos Használat		-----	-----	-----	

		IG _{MG3} SZ 50/30 7,5 50/100/500	IG _{MG3} SZ 30/50 6,0 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint	szabadonálló SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	50% 30%	30% 50%
Épület	Legnagyobb építménymagasság	7,5 m	6,0 m
Legkisebb Kialakítható telekméretek Kizárólagos használat	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m/	50,0 m 100,0 m 5000 m ² --	kialakult kialakult kialakult --

		Gip _{MGI} SZ 30/50 12,5 4000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30 % 50 %
Épület	legnagyobb építménymagasság	12,5 m
Legkisebb Kialakítható Telekméretek	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 4000 m ²
Egyéb		Az SZ-J1/1 terven jelölt teleksávokon a tájra jellemző őshonos fákból álló takaró-védő fásítást kell létrehozni. Az övezet telkeinek tagolására magánutak létesíthetők. Az övezet magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a gazdasági területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni.

- (5) Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - zárt szennyvíztárolóval.

Különleges terület
25.§.

(1) A különleges terület felosztása sajátos használat szerint:

- temető terület (T)
- sportterület (SP)
- szabadidőpark területe (SZP)
- bányaterület (B)
- hulladéklerakó területe (H)
- szennyvíztisztító területe (SZT)
- hulladékkezelési terület K-H

A temető terület építési előírásai
26.§.

(1)a., A temető területén csak a sírkert és a temető működéséhez szükséges fenntartó épületek helyezhetők el. A beépítés mértéke legfeljebb 2%, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet. az építési hely határa: minden oldalon 10,0 m.

b., A sírkerten és az épületen kívül eső területen fásszárú növényzetet kell telepíteni. A növényzet számára fenntartott terület 10%-a leburkolható.

(2) Közműellátás: a temetőterületet legkésőbb az épület használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- közüzemi szennyvízelvezetéssel
- csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

A sportterület építési előírásai
27.§.

(1) a., A sportterületen a községi sportpályák és a kapcsolódó – sporttal kapcsolatos – kiszolgáló létesítmények (öltöző, szociális épület) helyezhetők el.

b., Övezeti előírások

		(SP)	SZ	03/90
		4,5	K/K/K	
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 8,0 m 8,0 m 8,0 m		
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	3% 90%		

Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult

(2) Közműellátás: a sportterületet legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- közüzemi szennyvízelvezetéssel
- csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

A szabadidőpark területének építési előírásai

28.§.

(1) a., A szabadidőpark területén tó, pihenő park, játszótér, sportpályák és a park kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

b., A szabadidőpark területén telket alakítani, épületet elhelyezni csak előzetes terület-előkészítés (tereprendezés, vízrendezés,) után lehet.

c., Övezeti előírások

		SZP	SZ	03/90
			4,5	K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m		
Béépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	3 % 90 %		
Épület	Legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	SZ-J szerint SZ-J szerint SZ-J szerint		

		SZP ₂ SZ 10/60 4,5 10 000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m
Beépíthetőség	Megengedett legnagyobb beépítettség /%/ Kialakítandó legkisebb zöldfelület %	10 % 90 %
Épület	Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	10 000m ²
Egyéb		<p>Az SZ-J1/1 terven jelölt telekhatárok mentén legalább 8,0m széles, háromszintű, (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növénytelepítést kell létrehozni.</p> <p>Az övezetben legalább 0,6 ha méretű vízfelületet kell létrehozni. A vízfelület partéle a telekhatárokhoz 20m-nél közelebb nem kerülhet.</p> <p>A vízfelület partélétől számított 15,0m széles teleksávot gyepesíteni kell.</p> <p>A park kiszolgáló létesítményei lehetnek: igazgatási épületek, szociális épületek, kereskedelmi, vendéglátó épületek, szálláshely-szolgáltató épületek, a terület működtetéséhez szükséges a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.</p> <p>A szabadidőpark kiszolgáló útjának szabályozási szélessége 12,0m, az útterületen legalább 5,5m széles szilárd útburkolat, legalább egyoldali, 1,5m széles járda, legalább egyoldali, egymástól 5,0m távolságra ültetett fából álló fasor és legalább 1,5m koronaszélességű árok alakítandó ki.</p>

(2) Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:

- közműves villamos energiával
- közműves ivóvízzel
- zárt szennyvíztárolóval.

A bányaterület építési előírásai
29. §.

- (1) a., Bányaterületek az SZ-J 1/6 jelő tervlapon **(B)** jellel feltüntetett területek
- b., A bányaterületen a bányaműszaki tervek és engedélyek szerint kavics-bányászat folytatható.
- c., A bányaterületen a bányaműveléshez és a kitermelt nyersanyag elsődleges feldolgozásához, valamint a területet igénybe vevők kiszolgáláshoz szükséges épületek helyezhetők el.
- d., A bányaterület telkein az SZ-J 1/6 jelő terven jelölt helyeken és 15,0 m szélességben többszintes növényzavot (fa, cserje) kell telepíteni.
- e., Az épületeket az SZ-J1/6 terven meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- f., A homlokzatmagasság fölé technológiai okokból kimagasló építményrész a beépített épület alapterületének legfeljebb 10 %-a lehet legfeljebb 30,0 m magassággal.
- g., A telephelyek határait legalább 1,80 m magas épített kerítéssel kell lehatárolni.
- h., Övezeti előírások

		(B)	SZ	35/25
			7,5	40/80/5000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		szabadonálló SZ-J szerint SZ-J szerint SZ-J szerint	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület		35%* 40%*	
Épület	Legnagyobb építménymagasság		7,5 m	
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		40,0 m 80,0 m 5.000 m ²	

* A megengedhető legnagyobb beépítettség és a kialakítandó legkisebb zöldfelület meghatározásánál a bányaterület telkének bányagödörön (vízfelületen és a vízmeder rézsőjén) kívüli területet kell 100%-ként alapul venni.

- i., A telek beépítésével kapcsolatos követelményeket elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.

- j., Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - zárt szennyvíztárolóval.

A hulladéklerakó területének építési előírásai
30. §.

- (1) a., A hulladéklerakó területén a telep működéséhez szükséges épületek helyezhetők el.
- b., Övezeti előírások

		(H) SZ B0/40 12,5 K/K/K (25)
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló SZ-J szerint SZ-J szerint SZ-J szerint
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	30 % 40 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	épület: 12,5 m technológiai építmény: 25,0 m
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult

- (2) Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - ivóvízzel
 - zárt szennyvíztárolóval.

A hulladékkezelő terület építési előírásai
30./A.§

- (1) a) A hulladékkezelő területen hulladékudvar, hulladékgyűjtő sziget és ahol az övezeti előírás lehetővé teszi inert hulladék gyűjtésére és előkezelésére szolgáló telephely, valamint a hulladék kezelésével kapcsolatos építmények, kiszolgáló, szociális építmények építhetők.

b., Övezeti előírások

		(K-H) SZ 30/40 4,5 -/-/1000
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló 5 m 10 m 5 m
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	30 % 40 %
Épület	Legnagyobb építménymagasság	épület: 4,5 m technológiai építmény: 7,5 m
Telekalakítás (minimális méretek) Egyéb	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	- - 1000 m ² A telkek SZ-J1/1 terven jelölt telekhatárán háromszintes növénytelepítést kell létrehozni. A növénytelepítés megléte a telephelyengedély megadásának, az épületek használatba vétele engedélyezésének feltétele. Az övezet területén végzett földmunka régészeti lelőhelyet érinthet, ezért régészeti leleték előkerülésére lehet számítani, amelyek jogszerű és szakszerű mentéséről gondoskodni kell.

		K-H SZ 10/40 4,5 K inert hulladék gyűjtés és előkezelés
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert	szabadonálló SZ-JI/1 terv szerint SZ-JI/1 terv szerint SZ-JI/1 terv szerint
Beépíthetőség	Megengedett legnagyobb beépítettség /%/ Kialakítandó legkisebb zöldfelület %	10 % 40 %
Épület	Megengedett legnagyobb építménymagasság	épület: 4,5 m technológiai építmény: 7,5 m
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	- - kialakult
Egyéb		Az SZ-JI/1 terven jelölt telekhatárok mentén legalább 8,0m széles, háromszintű, (gyep és 40 db cserje/150 m ² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ²) növénytelepítést kell létrehozni Az övezet területén végzett földmunka régészeti lelőhelyet érinthet, ezért régészeti leleték előkerülésére lehet számítani, amelyek jogszerű és szakszerű mentéséről gondoskodni kell.

- (2) Közműellátás: az épületek használatba vételéig a területet el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - közműves szennyvízcsatornával.

A szennyvíztisztító területének építési előírásai
31. §.

- (1)a., A szennyvíztisztító területén a tisztító működéséhez szükséges épületek és technológia létesítmények helyezhetők el.

b., Övezeti előírások

		(SZT)	SZ 7,5	40/40 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert		szabadonálló 8,0 m 8,0 m 8,0 m	
Beépíthetőség	Legnagyobb beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület		40 % 40 %	
Épület	Legnagyobb építménymagasság		7,5 m	
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		kialakult kialakult kialakult	

31/A.§

Az SZ-J2 terven szélérőművek elhelyezése számára vizsgálható területként megjelölt területen belül, amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek, szélérőművek állíthatók fel az alábbiak szerint:

- a) A szélérőművek teljes (a torony + a lapát) magassága legfeljebb 150 m lehet.
- b) A szélérőművek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 2500 m² lehet a hozzájuk vezető utat nem számítva.
- c) A szélérőművek helykijelölésénél fotómontázzsal igazolni kell a műemlékek és helyi jelentőségű értékek zavarásmentes látványát
 - Jánossomorja területén az alábbi nézőpontokból:
 - a templomok látványa a főhomlokzat felől nézve
 - a településsziluett látványa a 86. számú főút nyugati bevezető szakaszáról nézve
 - a szomszédos települések területén lévő, a szélérőművek körüli 3000 m-es területsávon belüli műemlékek esetében a fő nézőpontok felől nézve.
 Kellő igazolás hiányában, illetve zavaró látvány esetén az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.
- d) A szélérőművek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régészeti lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- e) A mezőgazdasági tábláknak a szélérőműveket megközelítő utakkal történő szétszabdalását el kell kerülni. A nem táblahatáron vezetett utak nyomvonalának kiválasztását meg kell indokolni. Kellő indoklás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.

-
- f) A szélérőmőveket a település védendő területétől a lehető legtávolabb kell elhelyezni. A telepítés helyének kiválasztását indokolni kell. Kellő indokolás hiányában az engedélyt az építési hatóság megtagadhatja.
- g) A szélérőmővek helykijelölésénél a környezeti hatásvizsgálatban a szomszédos települések területének érintettségét vizsgálni kell. A szélérőmővek a szomszédos települési területeken - az érintett települési önkormányzat hozzájáruló véleménye hiányában - magasépítési, valamint épület és építménymagasság korlátozást, környezetvédelmi károsodást nem okozhatnak, jegesedésből származó jégdarab a széltornyokról nem eshet le.
- h) A szélérőmővek helykiválasztásának vizsgálati övezetei és az övezetekre vonatkozó előírások:
1. számú övezet: Az övezet a település 1400 m-es (a szélkerekek teljes magasságának tízszerese) védőzónáján belül található, ezért a környezeti hatásvizsgálatban az ajánlott telepítési távolság csökkenthetőségét igazolni kell különös tekintettel a zajra, rezgésre, árnyékvetésre, sugárzásra.
Az övezetet érintő elektromos légvezeték védőövezetét biztosítani kell.
Az övezet az átlagosnál jobb termőképességű szántóterületeket érint, ezért azok igénybe vételét a lehető legcsekélyebb mértékre kell korlátozni.
2. számú övezet: Az övezet az átlagosnál jobb termőképességű szántóterületeket érint, ezért azok igénybe vételét a lehető legcsekélyebb mértékre kell korlátozni.
Az övezetet érintő elektromos légvezeték védőövezetét biztosítani kell.

31/C.§

(1)

- a) A területen védelmi övezet kijelölését nem igénylő biogáz üzem igazgatási, szociális, termelő és tároló építményei és a tevékenységhez kapcsolódó műtárgyai helyezhetők el.

b) Övezeti előírások

		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> K_{Hh} </div> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">SZ</td> <td style="padding: 2px;">40/40</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">9,0</td> <td style="padding: 2px;">SZT</td> </tr> </table>	SZ	40/40	9,0	SZT
SZ	40/40					
9,0	SZT					
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert Hátsókert Legnagyobb	szabadonálló 8,0 m 8,0 m 8,0 m				
Beépíthetőség	beépítettség /%/ Legkisebb zöldfelület	40 % 40 %				
Épület	Legnagyobb építménymagasság Szélesség /m/	9,0 m -				
Telekalakítás (minimális méretek)	Mélység /m/ Telekméret /m ² /	- SZ-J2 terv szerint				
Egyéb		<p>A telekhatárokon háromszintes növénytelepítést kell létrehozni.</p> <p>A területen végzett földmunka régészeti lelőhelyet érinthet, ezért régészeti leleték előkerülésére lehet számítani, amelyek jogszerő és szakszerő mentéséről gondoskodni kell.</p>				

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

32.§.

- (1) Közlekedési és közműterületek az SZ-J1 és SZ-J2 jelő tervlapokon \textcircled{K} jellel feltüntetett közútterületek, \textcircled{Va} jellel feltüntetett vasútterület és a $\textcircled{Kö}$ jellel feltüntetett közműterületek.
- (2) Az SZ-J1 jelő tervlapon \textcircled{K} jellel ellátott területek a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.
- főút \textcircled{K} F
 - győjtőút \textcircled{K} GY
 - szennyvízút \textcircled{K} KSZ
 - kiszolgálóút \textcircled{K}
 - gyalogos – kerékpáros út \textcircled{K} GYA

 - csomóponti terület \textcircled{K} CS
 - parkoló terület \textcircled{K} P
 - benzinkút \textcircled{K} BK
- (3) Az SZ-J2 jelő tervlapon \textcircled{K} jellel ellátott területek az úthálózatban betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriákba tartoznak.
- \textcircled{K} F főút
 - \textcircled{K} M mellékút
 - \textcircled{K} I településközi kapcsolatot biztosító út
 - \textcircled{K} MG mezőgazdasági területeket feltáró út
- (4) A közlekedési területek szabályozási szélessége az SZ-J1 jelő tervnek megfelelően:
- „M” jellel ellátott utak szabályozási szélessége meglévő, megmaradó, számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű utak szabályozási szélességét jelenti.
- (5) A 86. számú főútról az ipari-gazdasági terület telkeit kiszolgálni, feltárni nem lehet. A főút melletti ipari terület kiszolgálása a \textcircled{K} KSZ jelő szervizútról történhet. A szervizutak az SZ-J1 terven megjelölt csomópontokon keresztül kapcsolódhatnak a főúthoz.
- (6) A \textcircled{K} P jelő parkoló terület gépjármőtárolás céljára kijelölt terület.

- (7) A (K) BK jelő benzinkút területen üzemanyagtöltő állomás és kiszolgáló épületek építhetők.
- (8) A közlekedési területeken - ahol azt az SZ-J1 terv jelöli - a terv szerint lombos fából, fenyőből és cserjéből álló, legalább 7,0 m széles fásítást kell létrehozni.
- (9) A (Va) jellel jelölt vasúti területeken csak a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (10) A K^{FT} jelő fásított téren közmű mőtárgyak helyezhetők el. A területet fásítani kell.
- (11) Közműterület az SZ-J1 terven (Kö) jellel feltüntetett területek.
- árkok területei (Kö) jellel
 - gázfogadó állomásterülete (Kö) GF
 - víztároló terület (Kö) VÍZTÁROLÓ
 - vízmő terület (Kö) VÍZMŐ
- (12) A közműves ivóvízhálózatot a hatályos jogszabályokra figyelemmel kell kialakítani.
- (13) A rendelet hatálya alá tartozó területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat, ahol az engedélyező hatóság által szükség szerint előírt ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.
Az 50 m-nél hosszabb zsákutcákat járműfordulóval kell ellátni.

Zöldterület 33.§.

- (1) Zöldterületek az SZ-J1 tervlapon (ZT) jellel feltüntetett területek.
- (2) A zöldterület övezetei:
- közpark KP
 - játszótér JT
 - díszkert DK
- (3) A közparkban épület nem építhető, a melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (4) A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísztárgyak, szobrok helyezhetők el.
- (5) A játszótéren épület nem építhető, a melléképítmények közül, kerti építmények, játszó eszközök, pihenőhely építhető.
- (6) Az új utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.

Erdőterület
34.§.

- (1) Erdőterületek a földhivatali nyilvántartási térképen erdőként, valamint az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon (E) jellel jelölt területek.
- (2) Az erdőterület övezeti felosztása az erdő rendeltetése szerint:
 - védelmi célú erdők övezete VE
 - védett erdők övezete TV
 - gazdasági rendeltetésű erdők övezete GE
 - egészségügyi, szociális, turisztikai erdők övezete Ee
- (3) A védelmi célú erdők övezetében építmény nem építhető.
- (4) A védett és gazdasági rendeltetésű erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el.
Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az épületek elhelyezésére alakított telek legnagyobb beépíthetősége 20%.
- (5) Az egészségügyi, szociális, turisztikai erdők övezetében sétautak, pihenőhelyek kialakíthatók, a pihenést, testedzést szolgáló építmények elhelyezhetők

Mezőgazdasági terület
35.§.

- (1) Mezőgazdasági területek az SZ-J2 jelű tervlapon (MG) jellel feltüntetett területek.
 - (2) A mezőgazdasági terület övezetei:
 - a., Általános mezőgazdasági övezet Á
 - b., Gazdálkodási övezet G
 - (3) Az általános mezőgazdasági övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32.§.-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
 - (4) A gazdálkodási övezetben az 5 ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú földrészleteken, annak legfeljebb 3%-os beépítésével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek (géptároló szín, terménytároló épület, állattartó épület) és az azok működtetéséhez szükséges, legfeljebb négy lakást tartalmazó lakóépület építhető.
- Állattartó épület elhelyezésénél jelen rendelet 10.§. (1) bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az épületek legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet.

Az épületeket a földrészlet határától legalább 10 m-re lehet építeni.

Az építmények elhelyezésének feltétele:

- a) nagy forgalmat indukáló létesítmény esetén a közúti megközelíthetőség biztosítása a település belső útjainak igénybevétele nélkül.
- b) a működéshez szükséges energia és víziközművel való ellátottság
- c) a környező mezőgazdasági területekre káros hatással a létesítmény és a benne folyó tevékenység nem lehet.

A közművesítési és környezetvédelmi előírások:

- d) ivóvíz ellátás
- e) zárt szennyvíztároló
- f) közüzemi hulladékelszállítás

Az építmények takartságát fa és cserje ültetésével biztosítani kell.

Egyéb terület 36.§.

- (1) Egyéb területbe tartoznak az SZ-J1 és SZ-J2 jelű terveken **(VT)** jellel jelölt vízgazdálkodási területek
- (2) A Hanság főcsatorna balparti töltése árvízvédelmi fővonalat képez. A védvonallal kapcsolatos előírásokat külön jogszabályok¹ tartalmazzák.

Átmeneti szabályozási előírások 37.§.

- (1) A településszerkezeti terven jelölt területfelhasználásnak megfelelő szabályozási terv jóváhagyásáig az SZ-J1/1 terven **(A)** jellel jelölt területen a jelenlegi hasznosításnak – mezőgazdasági major: állattartás, mezőgazdasági raktározás – megfelelő tevékenység folytatható.
Új épület nem építhető, a meglévő építményeken átalakítás, felújítás igen, bővítés nem végezhető.
Használati mód változtatás, illetőleg e célból végzett átalakítás a korábbi hasznosításhoz képest a lakókörnyezetet környezeti ártalmakkal kevésbé terhelő új hasznosítás céljából engedélyezhető.
Új telek alakítható az alábbi szabályok szerint:
 - a telkek (új és visszamaradó) közútról (köz vagy magánútról) gépjármővel közvetlenül megközelíthetők legyenek (nyeles telek is alakítható)
 - az alakítható legkisebb telekméret: 3000 m²
 - a meglévő épületek és a telekhatárok között legalább 6,0 távolság legyen.

¹ 4/1981. KpM-IpM r. 9004/82 KpM-IpM közlemény

II. FEJEZET

EGYÉB

A helyi építési szabályzat övezeti jeleiben a sajátos használat szerinti területfelhasználás betűjelei az SZ-J tervek területfelhasználási betűjeleinek – eltérés esetén – a következő módon felelnek meg:

helyi építési szabályzat		SZ-J tervek
--------------------------	--	-------------

FL	=	Lf
KEL	=	Lke
TV	=	Vt
HÜ	=	Üh
KG	=	Gksz
IG	=	Gip

1. sz. függelék

A., Régészeti lelőhelyek

2416/1-12; 2515/1-10; 2418/3-17; 2420 É-i oldala, 1422/4,21; 1373/7; 08/51;
1422/3-20,26; 0939/9; 0931/1; 093/1; 0158/45,
0161/59-61, 0164/64-70, 01 61/72-74, 0372/3,5
01073/4,5,8, 08/13,15,27, 057/9, 0144/29, 0117/7-18, 0117/25-30, 0158/23,24,38,
0168/15-20, 0183/3,28, 0174/2-8, 0479/22-28, 0520/9-14, 0456, 0479/1-10,
0486/18-20, 08/47

B., Régészeti érdeklő területek

0158/18; 0158/34; 0157; 0116