

Pér Község Önkormányzata Képviselő-testületének

9/2004.(VII.22.) rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló

8/2005. (VII.12.) ÖKR rendelettel,
9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelettel,
2/2010. (III.17.) ÖKR rendelettel
egységes szerkezetbe foglalva.

Pér Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet hatálya Pér község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások

2.§¹

A rendelet

- az SZ-J1/1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.199-10,
 - az SZ-J1/2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Mindszentpuszta) című, (továbbiakban SZ-J1 terv), Rp.I.195-2,
 - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület) című, (továbbiakban SZ-J2 terv) Rp.I.199-10,
- munkaszámú tervlapokkal, mint *mellékletekkel* együtt alkalmazandó.

3.§

(1) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

¹ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 1.§. Hatályos: 2010. március 17-től.

- (2) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Szabályozási elemek

4.§

- (1) Kötelező szabályozási elem
- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - a belterület határvonala
 - a módosított belterület határvonala
 - a szabályozási vonal
 - építési övezetek határvonala
 - a területfelhasználási egységek határvonala
 - az építési hely határvonala
- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a /3/ bekezdésben foglaltakat – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály² szerinti előírásokat.
- (3) Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdítható.
- (4) Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

4/A. §

Korlátozások

(1)³ Az átmeneti akadály-korlátozási felület 172 mBf magasságú szintvonala által meghatározott – az SZ-J terven jelölt – 4000 m sugarú körön belül építmény – épület, épületrész, torony, oszlop, kémény, híradástechnikai építmény, gépészeti vagy villamossági berendezés, reklámhordozó, világítástechnika stb. – nem nyúlhat a 172 mBf magassági szint fölé.”

(2)⁴ Építési tilalommal érintett ingatlanok: 0199/1, 3, 5; 0201/6, 9, 11-13; 0208/1-3.

² 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/ bekezdés

³ Megállapította: 9/2009.(VIII.19.) ÖKR rendelet 2.§. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

⁴ Megállapította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 2.§. Hatályos: 2010. március 17-től.

A telekalakítás általános szabályai

5.§

(1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.

(2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a.) Új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességek aránya nem lehet több 1,5-nél.

b.) A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 2 lehet.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

(3) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret az SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.

(4) A külön⁵ rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.

(5) Telekméretek

a.) A beépült, vagy kialakult telekosztású lakótömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti előírásában, vagy a b., pontban 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.

b.) Kialakítható telek legkisebb átlagos szélessége a beépült, vagy kialakult telekosztású lakóterületi tömbben 15,0 m, a megváltozott terület-felhasználású területen 18,0 m lehet.

c.) A lakóterületen és a vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az SZ-J1 terven jelöltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:

A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m² területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

⁵ 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

A telek beépítésének általános szabályai

6.§

- (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7.§

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerthi méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége* és utcai homlokzatmagassága** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
- (4) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- (5) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a /4/ bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- (6)⁶ A kialakult, valamint legalább 50%-ban beépült lakótömbben a közterület felőli telekhatáron épülő kerítésnek magasságában, áttörtségében illeszkednie kell a szomszédos telkeken lévő kerítésekhez, illetve a kialakult utcaképhez. Az újonnan beépülő, valamint legfeljebb 50%-ban beépült lakótömbben a közterület felőli telekhatáron lábazat nélküli, vagy legfeljebb 60 cm magasságú tömör (beton, kő,

* *Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani*

** *Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.*

⁶ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet. Hatályos: 2010. március 17-től.

vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,00 m közötti magasságú min. 50, max. 70%-ban áttört kerítés létesíthető.

Környezetvédelem

8.§

- (1) Vízvédelmi besorolás:
a.) felszín alatti vizek: „B” felszíni szennyezésre érzékeny terület⁷
- (2) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpor mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
 - fák, bokrok 100 pollen/m³
 - fűfélék 30 pollen/m³
- (4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (5) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

Táj- és természetvédelem

9.§

- (1) A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (2) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, települési mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.
- (3) A repülőtér területén a védett ürgék élőhelyének védelmét biztosítani kell.
- (4)⁸ A védett területek listáját a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
A védett területen épület nem építhető.
A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabályok^{9,10} tartalmazzák.

Értékvédelem

10.§

- (1) Műemlékek védelme
Műemlék: római katolikus templom

⁷ 33/2000.(II.17.) Korm. r.

⁸ Megállapította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 3. §. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

⁹ 1996. évi LIII. törvény

¹⁰ 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet

(2)¹¹Helyi védett értékek

- a) A helyi védett értékek jegyzékét a HÉSZ 5. számú függeléke tartalmazza.
- b) A helyi védelem vonatkozik a vonatkozó önkormányzati rendelet eltéréseivel:
 - ba) épület, építmény teljes tömegére
 - bb) épület, építmény részértékeire
 - bc) területre („helyi védett érték telkére”)
 - bd) táji és természeti értékre („helyi természeti értékre”).
- c) Az építészeti és természeti értékek helyi védelméről a vonatkozó önkormányzati rendeletek gondoskodnak.
- d) A helyi védett épületet jelenlegi állapotában meg kell őrizni. Ezen épület esetében homlokzatának, a tömeg- és tetőformájának, az utcai nyílászáró arányának és kiosztásának megváltoztatása, illetve az épület bármely részének elbontása csak a korábbi állapot visszaállítása érdekében történhet.
- e) Helyi védett érték külön jelzett védett telkén telekalakítást végezni nem szabad.
- f) A helyi védett természeti értékek közül a fák csak élet- és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vágathók ki. Kivágás esetén pótlásukról gondoskodni kell. Pótlás csak a kivágott fafaj alkalmazásával lehet.

(3)¹² Régészeti értékek

- a) Régészeti lelőhely területe által érintett helyrajzi számok listáját a HÉSZ 3. számú függeléke tartalmazza.
- b) Az SZ-J terven régészeti lelőhely jellel megjelölt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.
- c) Az SZ-J terven régészeti érdekű terület jellel megjelölt területeken beruházás, építkezés, 30 cm-t meghaladó talajmozgatás esetén biztosítani kell a régészeti megfigyelést.
- d) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály¹³ szerint kell eljárni.

Zöldfelületek

11.§

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

¹¹ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 4.§. Hatályos: 2010. augusztus 17-től.

¹² Módosította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 4.§. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

¹³ 2001. évi LXIV. törvény

- (4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

Védőtávolságok, védőterületek

12.§

- (1) A település meglévő és tervezett lakóterületei, vegyes területei, üdülőterületei, zöldterületei és különleges területei (kivéve a hulladékudvart) körüli
- 500 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.
- (2)¹⁴ Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten:
- a) 20 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m,
 - b) 400 kV-os vezeték: 28,0 - 28,0 m.
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁵ jogszabályok tartalmazzák.
- (3)¹⁶ Szénhidrogén szállítóvezeték védőtávolsága a cső palástjától mérten:
- a) nagynyomású gázvezeték: 30,0 - 30,0 m,
 - b) nagy-középnomású gázvezeték: 9,0 - 9,0 m,
 - c) nagy-középnomású gázvezeték: 5,0 - 5,0 m (tervezett),
 - d) középnomású gázvezeték: 5,0 - 5,0 m,
 - e) termékvezeték: 5,0 - 5,0 m.
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁷ jogszabályok tartalmazzák.”
- (4) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (5) A vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:
- Vezenseny ér, Pázmándi ér: 6,0 – 6,0 m
 - többi csatorna: 3,0 – 3,0 m
- A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁸ jogszabályok tartalmazzák.
- (6) Az egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (7) A 81. sz. közút tengelyétől mért 27,0 m távolságon belül új épület építése esetén az új épületen, vagy meglévő épület új lakással való bővítése esetén az új lakáson a közúti zajforrás felé a legfeljebb 45 dB beltéri zajterhelési határértékű helyiségen nyílászáró nem nyitható.

¹⁴ Módosította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 5.§. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

¹⁵ 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet

¹⁶ Módosította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 5.§. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

¹⁷ 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet

¹⁸ 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

- (8) A mikrohullámú összeköttetés védőövezete a tengelyétől mért 50,0-50,0 m széles területű. A védőövezetben az SZ-J2 terven feltüntetett határokkal 15,0 m-es, illetve 30,0 m-es magassági korlátozás érvényes.
- (9) A repülési síkok felületi vetületén lévő telkeken építmény a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint 13.§

- (1) A település igazgatási területe a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

a.) Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület	
• falusias	Lf
• kertvárosias	Lke
Vegyes terület	
• településközpont	Vt
Gazdasági terület	
• kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
• ipari	Gip
• jelentős mértékű zavaró hatású ipari	Gipz
Különleges terület ¹⁹	
• temető	Kt
• sportterület	Ksp
• hulladékgyűjtő udvar	KHu
• sportlőtér	KL
Üdülőterület	
• hétvégi házas	Üh

b.) Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési terület	KÖ
Közműterület	Köm
Zöldterület	Z
Erdőterület	E
Mezőgazdasági terület	Má
Vízgazdálkodási terület	V

¹⁹ Megállapította: 2/2010.(III.17.) ÖKR rendelet 5.§. Hatályos: 2010. március 17-től.

Az övezeti jel értelmezése
14.§

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület
15.§

(1) A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület Lf
- kertvárosias lakóterület Lke

(2) Telekméreték

a.) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(3) Beépítés

- a.) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- b.) Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is, kivéve a 81. sz. főút melletti telkeket, ahol az épületek legfeljebb 20 m előkert elhagyásával építhetők.
- c.) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.
- d.) Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.
- e.) Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.

(4) Az építési hely határai

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben,	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

(5) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

(6) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közműves szennyvíz vezetékkel.

(7) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a.) zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A

A falusias lakóterület építési előírásai

16.§

(1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

- fő funkciót hordozó épületként
 - a.) egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület legfeljebb 6,0 m távolságban egymástól,
 - b.) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, egészségügyi, szociális és kézműipari létesítmény,
 - c.) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.
- a fő funkciót kiegészítő épületként
 - d.) gépjármű és egyéb tároló
 - e.) állattartó épület
 - f.) kisipari műhely

(2) A telkeken a d.), e.), f) pontokban felsorolt épületek csak az a.), b.), c.) pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.

(3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a.), b.), c.) pontban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető – kivéve

a 81. sz. út melletti telkeket, ahol ez a távolság 33,0 m – az OTÉK 31.§ /4/ bekezdéséből foglaltakat is figyelembe véve.

(4) Övezeti előírások

		Lf	Lf $\frac{\text{O}}{4,5}$ $\frac{30/50}{18/50/900}$	Lf $\frac{\text{O}}{4,5}$ $\frac{30/50}{18/-/900}$
Az építési hely	elhelyezkedése többönként	az illeszkedés szabályai szerint	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	az illeszkedés szabályai szerint, de legfeljebb 4,5 m	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	14,0 m - 600,0 m ²	18,0 m 50,0 m 900 m ²	18,0 m - 900 m ²
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ /2/ b., pontját és a 7.§ /3/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.		

		Lf Vf	Lf_2 $\frac{\text{O}}{4,5}$ $\frac{30/50}{18/50/900}$
Az építési hely	elhelyezkedése többönként		oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/		30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/		4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		18,0 m 50,0 m 900 m ²
Egyéb		Az övezetben háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) növénytelepítést kell létrehozni	Az övezetben épülő építmények ÉK-i homlokzatán 45 dB beltéri zajterhelési határértékű helyiségen nyílászáró nem nyitható.

		Lf $\frac{O}{4,5}$ $\frac{30/50}{K/40/800}$	Lf ₃ $\frac{O}{4,5}$ $\frac{30/50}{K/K/K}$	Lf ₄ $\frac{O}{4,5}$ $\frac{30/50}{K/K/K}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%	30%
	legkisebb zöldfelület /%/	50%	50%	50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/	Kialakult 40,0 m	Kialakult Kialakult	Kialakult Kialakult
	telekméret /m ² /	800 m ²	Kialakult	Kialakult
Egyéb			A telkeket a Dávid köz burkolati szintjére fel kell tölteni	A telkeket a Szent Imre út burkolati szintjére fel kell tölteni. A telkeket érintő szennyvízvezeték fel kell tární. Építmények elhelyezésénél a vezeték védőterületére figyelemmel kell lenni.

			Lf $\frac{O}{4,5}$ $\frac{30/50}{K/K/K}$
Beépítés módja			Oldalhatáron álló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség		30%
	zöldfelület legkisebb mértéke		50%
Építmény		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Telekalakítás	kialakítható	telek legkisebb szélessége	K (kialakult)
		telek legkisebb mélysége	
		legkisebb telekterület mérete	
Építési hely határai			Szabályozási terv szerint
Környezetvédelem			A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: lakóterület (falusias beépítésű) ²¹ , - kötelező hulladék-elszállítás, - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.
Közlekedés			Építési telekhez max. 1 db kapubehajtó tartozhat.
Közműellátás			Az építési övezet telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékekkel, - közüzemi ivóvízvezetékekkel, - közüzemi szennyvízvezetékekkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

²⁰ Táblázatot beiktatta: 2/2010.(III.17.) ÖKR rendelet 6.§. Hatályos: 2010. március 17-től.

²¹ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Egyéb		Az építési övezetben lévő telek beépítésének feltétele a telek szakszerű víztelenítése. Az építési övezetben megvalósuló építmények esetében kötelező a külön jogszabályokban meghatározott elvi építési engedélyezés lefolytatása. Az eljárás során tisztázni kell a beépítések településképi és építészeti követelményeit.	
22		Lf.	
Beépítés módja		Az illeszkedés szabályai szerint	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%	
	zöldfelület legkisebb mértéke	50%	
Építmény	megengedett legnagyobb építménymagasság	Az illeszkedés szabályai szerint, de legfeljebb - lakóépület esetén: 4,5 m - mezőgazdasági épület (mezőgazdasági gépek tárolására alkalmas épület, terménytároló) esetén: 6,0 m	
Telekalakítás	kialakítható	telek legkisebb szélessége	14,0 m
		telek legkisebb mélysége	-
		legkisebb telekterület mérete	600,0 m ²
Építési hely határai		előkert	kialakult
		oldalkert	6,0 m, illetve 4,0 m amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb
		hátsó kert	0 m
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: lakóterület (falusias beépítésű) ²³ , - kötelező hulladék-elszállítás, - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.	
Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel, - közüzemi ivóvízvezetékkel, - közüzemi szennyvízvezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ /2/ b., pontját és a 7.§ /3/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.	

²² Táblázatot beiktatta: 2/2010.(III.17.) ÖKR rendelet 6.§. Hatályos: 2010. március 17-től.

²³ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Kertvárosias lakóterület
17.§

(1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető

- a.) egy kétlakásos lakóépület
- b. önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- c.) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület a fő funkciót kiegészítő épületként
- d.) gépjármű és egyéb tároló.

(2) Övezeti előírások

		Lke	O	30/50	Lke	O	30/50
		4,5	-/-	/800	4,5	18/-	/900
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló			Oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%			50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m			4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	-			18,0 m		
	mélység /m/	-			-		
	telekméret /m ² /	800 m ²			900 m ²		
Egyéb							

		Lke	O	30/50	Lke	O	30/50
		4,5	18/50	/900	4,5	18/SZT	/900
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló			Oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%			50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m			4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	18,0 m			18,0 m		
	mélység /m/	50,0 m			SZ-J1 terv szerint		
	telekméret /m ² /	900 m ²			900 m ²		
Egyéb					Az Lke* jelű övezetben a kerítésépítésnél a telket érintő távbeszélőkábelt fel kell tární.		

Vegyes terület
18.§

- (1) A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:
 - településközpont vegyes terület $\textcircled{\text{Vt}}$
- (2) Telekméreték
 - a.) A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.
- (3) Beépítés
 - a.) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni
 - b.) Az oldalhatáron álló építési hely a tömbre jellemző beépítésű oldalhatáron áll.
- (4) A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
 - közműves villamos energia vezetékkel,
 - közműves ivóvíz vezetékkel,
 - közműves szennyvíz vezetékkel,
- (5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
 - a.) zajvédelem: vegyes terület
üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A

Településközpont vegyes terület
19.§

- (1) A településközpont vegyes területen
 - fő funkciót hordozó épületként
 - a.) több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
 - fő funkciót kiegészítő épületként
 - b.) a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.
- (2) Az (1) bekezdés a.) pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő 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 beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

(4) Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló
előkert	kialakult		5,0 m
oldalkert	3,0 m	6,0 m (4,5 m**)	3,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

(5)²⁴ Övezeti előírások

			V _t	V _{t_k}
Beépítés módja			kialakult, vagy szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség		megengedett legnagyobb beépítettség	60%	30%
		zöldfelület legkisebb mértéke	30%	30%
Építmény		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m	10,0 m Kiugró építményrész legmagasabb pontja nem lehet több 12,5 m-nél
Telekalakítás	kialakítható	telek legkisebb szélessége	- (értelem szerint)	Szabályozási terv szerint
		telek legkisebb mélysége	- (értelem szerint)	
		legkisebb telekterület mérete	800 m ²	
Környezetvédelem			A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: vegyes terület ²⁵ , - kötelező hulladék-elszállítás, - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.	
Közműellátás			Az építési övezet telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel, - közüzemi ivóvízvezetékkel, - közüzemi szennyvízvezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Egyéb			Az építési övezetben megvalósuló építmények esetében kötelező a külön jogszabályokban meghatározott elvi építési engedélyezés lefolytatása. Az eljárás során tisztázni kell a beépítések településképi és építészeti követelményeit. Az építési övezetben az eltérő terület-felhasználású területek közös határvonala mentén – az épületek építésével egyidőben – háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású takaró-védőfásítást kell létrehozni. A fásítás 80%-át őshonos fajok ²⁶ alkossák.	

²⁴ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 7.§. Hatályos: 2010. március 17-től.

²⁵ jelenleg 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

²⁶ őshonos fajok jegyzéke: jelenleg 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet 2. sz. melléklet

Gazdasági terület
20.§

(1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület **Gksz**
- ipari terület **Gip**
- jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület **Gipz**

Kereskedelmi, szolgáltató terület
21.§

(1)²⁷A kereskedelmi, szolgáltató területen kereskedelmi, szolgáltató, raktározó és nem zavaró hatású termelő létesítmények építhetők.

(2) Övezeti előírások

		Gksz	SZ 50/30 7,5 -/-/2500	GU
Az építési hely	elhelyezkedése határai: előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	szabodonálló kialakult, vagy 8,0 m kialakult, vagy 4,0 m kialakult, vagy 8,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 30%		
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	7,5 m		
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 2500 m ²		
Egyéb	üzemi zaj megengedett határértéke: nappal: éjjel:	50 dB/A 40 dB/A		Az övezet a kereskedelmi, szolgáltató terület kiszolgáló útjai elhelyezésére szolgál. Az utak számára a SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességet kell biztosítani, útként nyilvántartott, önálló helyrajzi számú telket kell alakítani.

²⁷ Módosította: 2/2010.(III.17.) ÖKR rendelet 8.§. Hatályos: 2010. március 17.- től.

28			Gksz SZ 20/50 6,0 SZT
Beépítés módja			szabadonálló
Beépíthetőség		megengedett legnagyobb beépítettség	20%
		zöldfelület legkisebb mértéke	50%
Építmény		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Telekalakítás	kialakítható	telek legkisebb szélessége	SZT (Szabályozási terv szerint)
		telek legkisebb mélysége	
		legkisebb telekterület mérete	
Építési hely határai			Szabályozási terv szerint
Egyéb			Árvíz- és belvízveszélyes terület. ²⁹ Az övezetben az építési telek alakításának, valamint beépítésének feltétele a terület árvíz és belvízmentesítése. Az építési övezetben az eltérő területfelhasználású területek közös határvonala mentén – az épületek építésével egyidőben – háromszintű növényzetből álló – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású takaró-védőfásítást kell létrehozni. A fásítás 80%-át őshonos fafajok ³⁰ alkossák.

- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közüzemi villamos energia vezetékkel,
 - közüzemi ivóvízvezetékkel,
 - közműves szennyvíz vezetékkel.
- (4) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
 - kötelező hulladékszállítás,
 - kötelező közüzemi szennyvízelvezetés.
- (5) Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

Ipari terület

22.§

- (1) Az ipari területen a feldolgozóipar, az építőipar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők.

²⁸ Táblázatot beiktatta: 2/2010.(III.17.) ÖKR rendelet 8.§. Hatályos: 2010. március 17.- től.

²⁹ 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet III./3

³⁰ őshonos fafajok jegyzéke: jelenleg 153/2009. (XI. 13.) FVM rendelet 2. sz. melléklet

(2) Az ipari terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

(3) Övezeti előírások

		G _{ipE} SZ	50/30
		9,0	50/100/5000
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%	
	legkisebb zöldfelület /%/	30%	
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	9,0 m	
Telekalakítás	szélesség /m/	50,0 m	
	mélység /m/	100,0 m	
	telekméret /m ² /	5000 m ²	
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	Közterülettel határos telekhatárok mentén: 15 m Az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsóker: 15,0 m Az eltérő területfelhasználású területek között: 10 m	

(4) Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

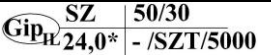
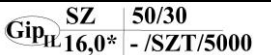
A telekről csapadékvíz közterület nem vezethető.

(5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- kötelező hulladékszállítás.

22/A. §³¹
Ipari-logisztikai terület

(1) Övezeti előírások:

			
Beépítés módja		szabadonálló	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	50%	
	zöldfelület legkisebb mértéke	30%	
Építmény	megengedett legnagyobb építménymagasság	24,0 m*	16,0 m*
		*A repülések biztonságos lebonyolítása érdekében az SZ-J terven az akadálysíkokkal érintett területeken a legnagyobb megengedett építménymagasság balti szint feletti értékben is korlátozott, ezért itt az akadálykorlátozási felületek feletti légtér akadálymentességét biztosítani kell. A magassági korlátozás sávjában a meghatározott balti magasságú értéket meghaladó magasságú építmény – épület, épületrész, torony, oszlop, kémény, híradástechnikai építmény, gépészeti vagy villamossági berendezés, reklámhordozó, világítástechnika stb. – nem létesíthető, ezt az értéket meghaladó magasságú növényzet nem ültethető, nem tartható fenn.	
Telekalakítás	kialakítható	telek legkisebb szélessége	- (értelem szerint)
		telek legkisebb mélysége	SZT (szabályozási terv szerint)
		legkisebb telekterület mérete	5000 m ²
Építési hely határai		Közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m. Az azonos területfelhasználású telkek között: - oldalkert: 10,0 m, - hátsókert: 24,0 m. Az eltérő területfelhasználású területek között: 12,0 m.	Közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m. Az azonos területfelhasználású telkek között: - oldalkert: 8,0 m, - hátsókert: 16,0 m. Az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 m.
Funkció, rendeltetés		Az építési övezetben a raktározásoshoz, szállítmányozáshoz kapcsolódó, a repülőteret kiszolgáló épületek, /hangárok, szerelő csarnokok, raktárak, irodák, oktató, szociális épületek/helyezhetők el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások alakíthatók ki.	Az építési övezetben a nagy telephelyigényű raktár létesítmények, termelő és összeszerelő tevékenységek számára építhetők épületek. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások alakíthatók ki.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, - kötelező hulladék-elszállítás, - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.	

Közlekedés	Egy építési telekhez max. 2 db kapubehajtó tartozhat. A kapubehajtó szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t.
Közműellátás	Az építési övezet telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel, - közüzemi ivóvízvezetékkel, - közüzemi szennyvízvezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

³¹ Megállapította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 6.§. Hatályos: 2009. március 19.-től.

Egyéb (1.)		<p>Az SZ-J1 terven jelölt helyen és szélességben – az épületek építésével egyidőben – takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 60%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.</p> <p>Az építési övezet telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.</p>
Egyéb (2.)		<p>Az iparvágánynak fenntartott, az SZ-J1 terven be nem építhető területként jelölt sávot szabadon kell hagyni. A telekalakítás során ez a sáv a telek része kell, hogy legyen, továbbá az építési telekre eső területsáv területe az építési telek területébe beszámítható, viszont a zöldfelület mértékébe nem vehető figyelembe.</p> <p>A területen a felfelé világító fényforrások alkalmazását kerülni kell.</p>
		<p>Az átmeneti akadálykorlátozási felület 137 mBf magasságú szintvonala által meghatározott egyenes és az építési övezet északi határa közötti területet be nem építhető területként kell kezelni.</p> <p>A telekalakítás során ez a sáv a telek része kell, hogy legyen, továbbá az építési telekre eső területsáv területe az építési telek területébe és a zöldfelület mértékébe is beszámítható.</p> <p>A be nem építhető területen építmény nem építhető, csak a nem parkolást szolgáló (kamionforduló) burkolatok kialakítása engedélyezhető.</p> <p>A területen csak alacsonynövécsű cserjefajok ültethetők, melyek magassága max. 3,0 m lehet.</p>

		Gip_H SZ 50/30 12,0 - / - /5000	Gip_H SZ 50/30 9,0 - /SZT/5000	
Beépítés módja		szabadonálló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	50%		
	zöldfelület legkisebb mértéke	30%		
Építmény	megengedett legnagyobb építménymagasság	12,0 m	9,0 m	
Telekalakítás	kialakítható	telek legkisebb szélessége	- (értelem szerint)	
		telek legkisebb mélysége	- (értelem szerint)	SZT (szabályozási terv szerint)
		legkisebb telekterület mérete	5000 m ²	
Építési hely határai		<p>Közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m.</p> <p>Az azonos területfelhasználású telkek között:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oldalkert: 6,0 m, - hátsóker: 12,0 m. <p>Az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 m.</p>	<p>Közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m.</p> <p>Az azonos területfelhasználású telkek között:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oldalkert: 4,5 m, - hátsóker: SZ-J1 terv szerint <p>Az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 m.</p>	

Funkció, rendeltetés		Az építési övezetben a közepes telephelyigényű raktár létesítmények, termelő és összeszerelő tevékenységek számára építhetők épületek. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások alakíthatók ki.
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület, - kötelező hulladék-elszállítás, - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.
Közlekedés		Egy építési telekhez max. 2 db kapubehajtó tartozhat. A kapubehajtó szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t.
Közműellátás		Az építési övezet telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel, - közüzemi ivóvízvezetékkel, - közüzemi szennyvízvezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.
Egyéb		Az SZ-J1 terven jelölt helyen és szélességben – az épületek építésével egyidőben – takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 60%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák. Az építési övezet telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület

23.§

- (1) A területbe (jele: **Gipz**) az állattartó telephely tartozik.
- (2) A területen állattartó épületek, az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek, igazgatási és szociális épületek építhetők.
- (3) A terület telkeinek eltérő terület-felhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró-védőfásítást kell létrehozni.
- (4) Övezeti előírások:

		Gipz	SZ	30/50
			9,0	10000
Az építési hely	beépítési mód		szabadonálló	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:		30%	
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:		50%	
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:		9,0 m	
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret /m ² /		-	
			10000 m ²	
Építési hely határai:			Közterülettel határos telekhatárok mentén: 15 m Az azonos területfelhasználású telkek	

		között: 6,0 m Az eltérő területfelhasználású területek között: 10 m
		igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető

(5) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni:

- közüzemi villamos energiavezetékekkel,
- legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékekkel,
- legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval,
- csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.

(6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,
- kötelező hulladék elszállítás,
- elhullott állatok kötelező elszállítása.

Különleges terület 24.§

(1)³² A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető (Kt)
- sportterület (Ksp)
- hulladékgyűjtő udvar (KHu)
- sportlőtér (KL)

(2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabodonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Alakítható telek:	szabályozási terv szerint
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(3)³³ A KSp jelű építési övezet (sportterületen) területén a községi sportpályák, egyéb sportpályák, a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények, pihenést, testedzést szolgáló építmények, a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú, valamint a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabodonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	70%

³² Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 9.§ (1) bekezdés. Hatályos: 2010. március 17-től.

³³ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 9.§ (2) bekezdés. Hatályos: 2010. március 17-től.

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
lelátóépítmény esetén megengedett a 9,0m
Alakítható telek: Szabályozási terv szerint
Építési hely határai: a telekhatároktól 10,0 m
A KSp/P jelű övezet a KSp jelű építési övezet parkolási ellátását szolgálja.

(4)³⁴ A K^{Hu} jelű építési övezet (hulladékgyűjtő udvar) területén gazdasági célú építmények helyezhetők el.

Beépítési mód: szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
Kialakítandó zöldfelület minimuma: 50%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
Alakítható telek: Szabályozási terv szerint
Építési hely határai: a telekhatároktól 10,0 m

Az övezetben megvalósuló építmények a helyi védett 656 hrsz-ú Kálvária, valamint 653/1 hrsz-ú népi lakóház látványát, feltárulását a 266/2 hrsz-ú útról (Szt. László utca) nézve nem zavarhatják.

(5)³⁵ A K^L jelű építési övezet (sportlőtér) területén kizárólag a működéshez szükséges építmények elhelyezhetők el.

Beépítési mód: szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma: 70%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
Alakítható telek: Szabályozási terv szerint
Építési hely határai: a telekhatároktól 10,0 m

(6)³⁶ A különleges terület telkeit el kell látni:

- közműves villamos-energia vezetékkel,
- közműves ivóvízvezetékkel,
- közműves szennyvízvezetékkel

³⁴ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 9.§ (3) bekezdés. Hatályos: 2010. március 17-től.

³⁵ Megállapította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 9.§ (3) bekezdés. Hatályos: 2010. március 17-től.

³⁶ A számozását (4) bekezdésről (6) bekezdésre módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 9.§ (3) bekezdés. Hatályos: 2010. március 17-től.

Üdülőterület 25.§

(1) Az üdülőterület besorolása: hétvégi házas üdülőterület (Üh)

(2) Az üdülőterületen telkenként egy darab üdülőépület építhető.

(3) Övezeti előírások

a.) (Üh) övezet

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	15%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	60%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	3,0 m
Alakítható telek megengedett legkisebb területe:	240 m ²
Az építési hely határa:	a telekhatároktól mért 3,0-3,0 m azzal, hogy a vízparti üdülő-telkeknek legfeljebb 25%-át kitevő vízfelület fölé az épület legfeljebb 1,5 m mélységig nyúlhat.

Környezetvédelem:	zajvédelmi besorolás:	üdülőterület
	üzemi zaj megengedett értéke:	nappal: 45 dB/A éjjel: 35 dB/A

Közműellátás: közüzemi villamos-energia vezeték
közüzemi ivóvízvezeték
a csatornahálózat elkészültéig egy közös zárt szennyvíztározó, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározót fel kell számolni.

b.) (Üu) övezet

Az övezet az üdülőterület kiszolgáló útjai elhelyezésére szolgál. Az utak számára az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességet kell biztosítani, útként nyilvántartott, önálló helyrajzi számú telket kell alakítani.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési terület

26.§

- (1) A közlekedési területek besorolása sajátos használat szerint
- közúti terület **KÖu**
 - légi közlekedési terület **KÖl**
- (2) Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon **KÖu** jellel ellátott közúti területek.
- (3) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
 - a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”
- (4) A szabályozási tervlapokon **KÖu** jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:
- a.) Országos közúthálózatba tartozó utak
- országos főút **KÖu F**
 - országos mellékút **KÖu M**
- b.) Helyi utak
- települési mellékút (településközi út) **KÖu Te**
 - mezőgazdasági út **KÖu Mg**
 - gyűjtőút **KÖu Gy**
 - kiszolgálóút **KÖu**
 - gyalogút **KÖu GYA**
- (5) A közutak területén az 1. sz. függelékben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

(6) Pér közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk

a.) Külterületi utak

aa.) Pér - Mindszentpuszta települési mellékút:	K. VIII.A.60.
ab.) Pér - Töltéstava települési mellékút:	K. VIII.A.60.
ac.) Mindszentpuszta - Pázmádfalu települési mellékút	K. VIII.A.60.
ad.) Pér - Táplánypuszta települési mellékút:	K. VIII.A.60.
ae.) Pér - Böny települési mellékút:	K. VIII.A.60.
af.) Pér - II.sz. állattartó telephely települési mellékút:	K. VIII.A.60.
ag.) Pér-Dörögpuszta-Mindszentpuszta mellékút:	K. VIII.A.60.

b.) Belterületi utak

ba.) Gyűjtőutak

- B. V. c. A.50

bb.) Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak

- B. VI. d. A,B. 40

bc.) Gyalogutak

- B. X.

(7) A szabályozási tervlapon **(KÖI)** jellel ellátott közlekedési terület a közforgalmú repülőtéri műtárgyak és kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

Megengedett legnagyobb beépítettség: 5%

Megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0 m.

A maximált építménymagasságot meghaladóan a légi irányításhoz szükséges magasságú építmény a légügyi kívánalmaknak megfelelő mértékben túlnyúlhat.

Építési hely határa: a telekhatároktól mérten 10,0 m.

(8)³⁷ A 81. sz. II. rendű főút 67+900,57 és a 72+266,49 kmsz-ű csomópontjai között kialakuló gyűjtőúton az SZ-J1/1M terven jelölt helyen és hosszúságban zajvédő falat kell létesíteni a gyűjtőút építésével egyidőben.

Közműterület

27.§³⁸

(1) Közműterületek **(Köm)** jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 terven jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

³⁷ Megállapította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 7.§. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

³⁸ Módosította: 9/2009. (VIII.19.) ÖKR rendelet 8.§. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

- (2) A **Köm*** jellel jelzett közműterületen az építmények, közműtárgyak a rendezett terepszint fölé csak 1,0 m-re emelkedhetnek ki.
A területen csak alacsonynövésű cserjefajok ültethetők, melyek magassága max. 3,0 m lehet.

Zöldterület

28.§³⁹

- (1) A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint

a.) Vezenseny-ér menti közpark	Z ^{Kpv}
b.) egyéb közpark	Z ^{Kp}

- (2) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.
- (3) A Z^{Kpv} jelű övezet területén játszókertet, sportkertet és pihenőkertet lehet létesíteni. Az övezet területén a terület fenntartásához szükséges építmény, pihenést, testedzést, kikapcsolódást szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér, színpad), valamint játszószerkek, sportszerkek, pihenő berendezések, szobrok, köztéri tárgyak, műalkotások, emlékművek helyezhetők el.
Megengedett legnagyobb beépítettség: 1%
Kialakítandó zöldfelület minimuma: 70%
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m
lelátóépítmény esetén megengedett a 6,0m
- (4) A Z^{Kp} jelű övezetek területén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, játszószerkek, pihenő berendezések, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

Erdőterület

29.§

- (1) Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület. Az erdőterületen épület nem építhető.

Vízgazdálkodási terület

30.§

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven **V** jellel jelölt terület.
A vízfelületek mentén 20,0 m széles gyepesített sávot kell kialakítani és fenntartani.

³⁹ Módosította: 2/2010. (III.17.) ÖKR rendelet 10. § (1) bekezdés. Hatályos: 2010. március 17-től.

Mezőgazdasági terület 31.§

(1) Az általános mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint

- gazdálkodási terület Má G
- farmgazdasági terület Má F
- kertgazdálkodási terület Má K

(2) Mezőgazdasági gazdálkodási terület Má G

a.) Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szin, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők. Lakóház nem építhető.

b.) Az Má G övezetben lévő gyepként nyilvántartott területeken állattartó karám és fedett nyitott szénatároló építmények építhetők.

(3) A farmgazdasági területen az OTÉK 29.§ szerinti létesítmények építhetők az ott rögzített előírások szerint azzal, hogy lakóház az udvarként nyilvántartott 3000 m²-t elérő nagyságú telkeken is építhetők.

(4) Kertgazdálkodási terület Má K

a.) A kertgazdasági területen a telekterület 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 80 m²-nyi alapterülettel pihenő-, és a telken megtermelt termény tárolására szolgáló épület építhető. Lakóház nem építhető.

b.) Az épületeket legalább 5,0 m előkert, 10,0 m hátsókert, 3,0-3,0 m oldalkert elhagyásával lehet elhelyezni.

c.) Az épületek tömegének, formájának, anyaghasználatának, színezésének alakításánál a területre jellemző hagyományos beépítéshez kell alkalmazkodni.

Az épületek udvari homlokzathossza legalább 1,5-szerese legyen az utcai homlokzatszélességnek.

Az épületek földszintesek, oromfalas nyeregtetők legyenek.

A földszinti padlóvonal a telek terepszintjénél 0,45 m-nél nem kerülhet magasabbra.

Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pinceszint építhető. A pince területe az épület területének mértékét nem haladhatja meg.

Az épületek tetőfedő anyaga piros cserép, nád, zsup lehet.

Az épületek falának színezése fehér, vagy világos pasztell lehet.

d.) Kerítés drótfonatból, vagy sövényből készülhet. Utcai kerítést a telekhatártól legalább 5,0 m-re kell építeni.

e.) A területen 1200 m²-ként kisebb telek nem alakítható.

Közműellátás
32.§

- (1) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- térszín alatt: ivóvíz vezeték,
 szennyvíz vezeték,
 gázvezeték,
 villamos energia vezeték,
 az elektronikus hírközlés vezetékei,
 kábel TV vezeték,
 nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.
- (2) *a.)* A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.
- b.)* A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- (3) Településesztétikai szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási, távközlési, kábel TV hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

Hatályba léptető és záró rendelkezések
33.§

/1/ Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, egyidejűleg a 7/1995.(VI.22.), a 8/1996.(IV.29.), a 3/1997.(IV.17.), a 4/1998.(VI.15.), a 10/1999.(X.28.), a 12/2002.(XI.22.), a 8/2003.(V.15.) rendelet hatályát veszti.

Pér, 2004. július 21.

Háhn László
polgármester

Varga Lajos
jegyző

A rendelet kihirdetése 2004. július 22-én megtörtént.

Varga Lajos
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2011. július 15.

Dr. Slánicz Katalin
jegyző

1. sz. függelék⁴⁰

*₄₁

Tervezett 18,0 m széles gyűjtőút (a volt TSz major területét kiszolgáló iparterületi út)
Tervezett 22,0 m széles gyűjtőút zajvédő fallal (a repülőtér és a védendő lakóterületek közötti szakasz)
Tervezett 22,0 m széles gyűjtőút

2. sz. függelék⁴²

Védett területek listája:

NATURA 2000 élőhelyvédelmi területek: 052/2 (repülőtér területe)

Természeti területek:⁴³ 08/2; 014/5; 018/1; 092/4,5,21-23; 095/2,78,89-101; 096/12-16; 0101/14-19; 0116; 0118; 0119/9; 0121; 0122/82b,83; 0127/59,58,62,63; 11/6,7,9,13-27; 1111/6,13,40-45 hrsz”

3. sz. függelék⁴⁴

Régészeti lelőhelyek által érintett helyrajzi számok:

- 0117/5, 0115/1-3
- 059/2; 067/34,35,38
- 415-418
- 0122//51-58; 0124/9,13; 0127/39-46; 564/4-20
- 796; 797; 0223/5 (Mindszentpuszta)
- 096/17-21
- 084/60; 083; 082/23

4. sz. függelék⁴⁵

- (1) A 4. számú függelékben szereplő ütemezésnek megfelelően kell az ipari-logisztikai területeket felhasználni.
- (2) Az újabb ütemű területek felhasználása addig nem kezdhető el, míg az előző ütemű terület legalább 60%-a be nem épült.

⁴⁰ Módosította: 9/2009. (VIII. 19.) ÖKR rendelet 9. § (1) bekezdés. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

⁴¹ Az 1. sz. függelék „út mintakeresztmetszelvények” megnevezésű része jelen rendelet mellékletét képezi

⁴² Megállapította: 9/2009. (VIII. 19.) ÖKR rendelet 9. § (2) bekezdés. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

⁴³ Fertő-Hanság NP adatszolgáltatása alapján

⁴⁴ Megállapította: 9/2009. (VIII. 19.) ÖKR rendelet 9. § (3) bekezdés. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

⁴⁵ Megállapította: 9/2009. (VIII. 19.) ÖKR rendelet 9. § (4) bekezdés. Hatályos: 2009. augusztus 19-től.

5. sz. függelék⁴⁶

Helyi védett értékek:

- Kápolna és a stációk és telkük (Szt. László utca, 656 hrsz.)
- Lakóház (Szt. Imre utca, 320 hrsz.)
- Lakóház (Szt. Imre utca, 255 hrsz.)
- Plébánia (Szt. Imre utca, 254 hrsz.)
- Református templom és telke (Rózsa utca, 421, 422 hrsz.)
- Római Katolikus Templom és telke (Pér-Mindszentpuszta, Rákóczi F. utca, 695 hrsz.)
- Volt csárda épülete (Fehérvári út, 10/10 hrsz.)
- Népi lakóház (Szt. László utca, 653/1 hrsz.)
- Kőkereszt két gesztenyefával (Szt. Imre utca végén, Szt. László utca találkozásában 710 hrsz.)
- „Tekerős” kút (Szt. Imre utca, 267/5 hrsz.)
- Platánfasor (Platanus acerifolia) (polgármesteri hivataltól iskoláig tartó szakaszon, 6 db fa)

⁴⁶ Megállapította: 2/2010. (III. 17.) ÖKR rendelet 11. §. Hatályos: 2010. március 17-től.