

DÖRGICSE
Község Önkormányzata
Képviselő-testületének

.../2021. (.....) rendelete



DÖRGICSE KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

MUNKAKÖZI ANYAG

TARTALOMJEGYZÉK

Melléklet

1. melléklet: Belterületi Szabályozási terv (SZT-b)
2. melléklet: Külterületi Szabályozási terv (SZT-k)
3. melléklet: Építési övezetek és övezetek építési paraméterei

Függelék

1. függelék: Régészeti lelőhelyek
2. függelék: Műemlékek
3. függelék: Természet- és tájvédelem

**DÖRGICSE KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA****Dörgicse Község Önkormányzata Képviselő-testületének****.../2021. (.....) rendelete****Dörgicse Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek, – VEMKH Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, VEMKH Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi szakigazgatási szerve, BFKH Népegészségügyi Főosztály, BFKH Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, VEMKH Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, VEMKH Veszprém Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, VEMKH Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, VEMKH Veszprém Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, VEMKH Hatósági Főosztály Bányafelügyelet, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság –, az érintett területi, települési önkormányzatok jóváhagyásával és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §.

- (1) Jelen rendelet (továbbiakban: HÉSZ) előírásait az építésre- és településrendezésre vonatkozó, valamint az egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ az 1. mellékletét képező, M=1:6000 méretarányú Szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (3) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a szabályozási terv alapján határozza meg.
- (4) Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (5) A HÉSZ, és az annak 1. mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (6) A rendelet alkalmazásában
 - a) kishaszonállat: tyúk, kacska, pulyka, liba, gyöngytyúk, galamb, nyúl, prémes állat,
 - b) haszonállat: juh, kecske, sertés.
 - c) nagy haszonállat: ló, szarvasmarha, szamár, öszvér, bivaly.
 - d) családi szükségletet meghaladó állattartás: 2 db nagyhaszonállatot, 6 db haszonállatot és 100 db kishaszonállatot meghaladó állattartás.
 - e) terepszint alatti beépítés: a terepszint alatti építmény bruttó alapterületének és a telek területének aránya.
 - f) többszintes növényállomány: nagy vagy közepes lombtömegű, tájhonos fával, cserjével, és talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.
 - g) tájba illő épület: a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek megfelelő épület.
 - h) mezőgazdaságilag művelt telek: az a telek, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, szántó vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen úgy is művelt. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.

2. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

2. §.

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

I. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Az épített környezet értékeinek védelme

3. §.

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt legfeljebb 1,5 m bevágás és 1,5 m feltöltés mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.
- (3) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

4. Régészeti lelőhelyek

4. §.

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni, a területileg illetékes múzeumot meg kell keresni.

II. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. Táj- és természetvédelem

5. §.

- (1) A település közigazgatási területén található Natura 2000 területet, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természetvédelmi területeit, az „ex lege” védett forrásokat és barlangokat, az ökológiai hálózat magterület-, puffertérület övezetei által érintett területeket és az egyedi tájértékeket (a továbbiakban: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, tételes felsorolásukat a 3. függelék tartalmazza.
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területeken építmények, és berendezések elhelyezése, illetve természetközeli területen a fajösszetétel megváltoztatása csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (3) Természetvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá:
 - a) területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
 - b) a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai kapcsolatok megmaradását,
 - c) a közlekedési-, energetikai és elektronikus hírközlési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, épület és építmény a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.
 - d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal történhet,

- energetikai célú növénytelepítés nem történhet.
- e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztálót és zöldhulladék lerakót kivéve – nem létesíthető.
- (4) Természetvédelmi érintettségű területeken a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása:
- a) természeti állapothoz közelítés,
 - b) kutatás, megfigyelés,
 - c) természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
 - d) vízgazdálkodás,
 - e) természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
 - f) agro-öko gazdálkodás,
 - g) erdőgazdálkodás
- céljából történhet.
- (5) A telkek ökológiai hálózat magterület övezete által érintett részein:
- a) a részletes övezeti előírások szerint megengedett építmény nem helyezhető el,
 - b) csak természetvédelmi kezelés és bemutatás célú építmény, továbbá legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény helyezhető el.
- (6) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.

6. Tájkép- és látványvédelem

6. §.

- (1) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
- (2) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá a település teljes közigazgatási területén:
- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat) történhet,
 - b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani
 - c) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megőrzését,
 - d) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető
 - e) kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.
 - f) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető, csarnok nem helyezhető el;
- (3) Táj- és településképvédelmi okokból
- a) a szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettséget még beépítetlen ingatlanok esetén a leendő épület használatbavételéig, míg kialakult beépítés esetén az ingatlanra kiadott új építmény, illetve bővítés használatbavételi engedélyéig kell teljesíteni.
 - b) útsorfásítást kell végezni a belterületi és külterületi utak mentén. Nem létesíthető közmű- és

- energia, táv- és hírközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.
- c) a vízfolyások és utak mentén a szabályozási terven jelölt erdősávok megtartandók, illetve telepítendők; a vízfolyások természetes partszakaszait, kísérő növényzetét – a parti sáv biztosításának figyelembevételével – meg kell őrizni.

III. Fejezet KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

7. Környezetvédelem

7. §.

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézi elő
 - b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - d) kizárja a környezetkárosítást,
 - e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a televdőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót 15 m,
 - b) kishaszonállat tartás esetében 5 m
- védőtávolságnál távolabb kell elhelyezni a lakó- és üdülő rendeltetésű épületektől.
- (4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá nevelési és egészségügyi intézményektől számított 50 méteren belül.

8. A termőföld védelme

8. §.

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

9. A levegő védelme

9. §.

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
- (2) A légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) Védőfásítással kell gondoskodni a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.

10. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

10. §.

- (1) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
- (2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.
- (3) Más településről érkező hulladék lerakással történő ártalmatlanítása tilos! A település közigazgatási területére hulladék más településről – az átszállítást, hasznosítást, kezelést, előkezelést és ártalmatlanítást kivéve – nem szállítható.
- (4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (5) Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
- (6) Új hulladéklerakó telep – a komposztálót és zöldhulladék lerakót kivéve – a település közigazgatási területén nem jelölhető ki. A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §.

- (1) A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőségvédelmi besorolású területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.
- (2) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.
- (3) A magas talajvízállású településrészekben a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj-, és rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (4) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba vagy befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (5) A település teljes közigazgatási területe az országos vízminőségvédelmi terület övezetén fekszik, így a település területén:

- a) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni
 - b) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,
 - c) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és átrakó állomást kivéve – nem létesíthető
 - d) szennyvízelvezetést és kezelést e rendelet 15.§-ban leírtak szerint kell biztosítani.
- (6) A Balaton vízgyűjtő területe, s így a község teljes közigazgatási területe nitrátérzékeny területnek minősül. A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak be kell tartani a vonatkozó jogszabály szerinti „jó mezőgazdasági gyakorlat” előírásait.
- (7) A település szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek vízgyűjtő területén fekszik. A települési szennyvizek elvezetésével és tisztításával kapcsolatos külön jogszabályszerinti követelményeket és határértékeket be kell tartani.
- (8) Vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (9) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (11) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:
- a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,
- szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet
- (12) A település területén futó időszakos vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságok lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:
- a) az időszakos vízfolyások, levezető árkok külterületi szakaszain a partvonalától számított 15 méteres sávban,
 - b) belterületi szakaszain a partvonalától számított 6 méteres sávban építmények elhelyezése tilos,
 - c) a védőtávolságon belül eső meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.
- (13) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
- a) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható.
- (14) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (15) Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata kizárólag vízjogi engedély alapján történhet.

12. Zaj elleni védelem

12. §.

- (1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és

üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

- (2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

IV. Fejezet Közművek előírásai

13. Általános előírások

13. §.

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
- (3) Új út építésénél, meglévő út rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) Építési telek és telek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (5) Használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos.
- (6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni, az út legalább egyoldali fásítási lehetőségét biztosítani kell. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (7) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

14. Vízellátás

14. §.

- (1) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, vagy elhelyezése és kezelése.
- (2) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.
- (3) Meglévő épületeknél – amelyek nem rendelkeznek vezetékes vízzel, egy éven belül a vízvezeték hálózatot be kell kötni.
- (4) Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- (5) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- (6) A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás és a megfelelő víznyomás biztosítása érdekében, amennyiben lehetséges, körvezetéként kell kiépíteni.

15. Szenny- és csapadékvíz elvezetés

15. §.

- (1) A szennyvízcsatorna kiépítéséig duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell csatlakozni, a szennyvíz közműpótló használatát fel kell számolni.
- (2) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető. Amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége – pl. ipari technológiai szennyvíz - , úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába.
- (3) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (4) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni.
- (5) A település területén a tisztítatlan és tisztított szennyvíz szikkasztása még átmenetileg is tilos, kivételt képez ez alól az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetésre kerülő tisztított szennyvíz.
- (6) A településen keletkező csapadékvizet nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
- (7) A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok és folyóka kombinációjával kell megoldani.
- (8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. Építési munka csak akkor végezhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (9) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
- (10) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
- (11) A burkolt felületekről összegyűjtött szénhidrogénnel szennyeződhető csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj – iszapfogókon való előkezelést követően, a tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek előkezelés nélkül vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe.
- (12) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (13) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

16. Energiaellátás és elektronikus hírközlés

16. §.

- (1) Beépítésre szánt területen szabadvezetékes hálózat esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztó, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) A föld feletti elhelyezésű villamosenergia-ellátással rendelkező területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni, hogy távlatban a kifeszültségű szabadvezetékes elosztóhálózat föld alá történő áthelyezését a meglévő bekötések ne akadályozzák.

- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak olyan energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatók, amelyek nem okoznak fényszennyezést.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
- (5) Beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen vagy utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózat létesítése vagy meglévő rekonstrukciója az oszlop és az épület között csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel történhet.

II. RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

17. Területfelhasználási egységek

17. §.

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A **beépítésre szánt területek** általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) Lakóterület: falusias lakóterület, jele: **Lf**
 - b) Vegyes terület: településközpont, jele: **Vt**
 - c) Gazdasági területek
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**
 - d) Különleges terület:
 - da) romkert **K-Romkert**
 - db) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mezőgazdasági üzemi**
- (3) A település területén a **beépítésre nem szánt területek** az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:
- a) Közlekedési terület: Közúti közlekedési terület: **KÖu**
 - b) Zöldterület:
 - ba) közkert, jele: **Zkk**
 - bb) közpark, jele: **Zkp**
 - c) Erdőterület
 - ca) védelmi erdő, jele: **Ev**
 - cb) gazdasági erdő, jele: **Eg**
 - d) Mezőgazdasági terület
 - da) általános mezőgazdasági terület, jele: **Má**
 - db) kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
 - dc) belterületi kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mb**
 - e) Vízgazdálkodási terület,
 - ea) vízfolyás, jele: **V**
 - eb) vízbázis, jele: **Vb**
 - f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) temető, jele: **Kb-t**
 - fb) romkert, jele: **Kb-Rk**
 - fc) mezőgazdasági üzemi terület **Kb-Mü**
 - fd) fejlesztési terület **Kb-Ft**
 - fe) lovas turisztikai terület **Kb-Lov**

18. Általános övezeti előírások

18. §.

- (1) Az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre és övezetekre tagozódik.
- (2) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) A teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület abban az esetben bővíthető, ha a bővítmény teljes alapterülete az építési helyre esik, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.
- (4) Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülre, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.

- (5) A „telek be nem építhető része”-ként jelölt területeken épületet, műtárgyat elhelyezni tilos, a terület jellegét, növényállományát meg kell őrizni.

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

A beépítésre szánt területek általános előírásai

19. §.

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (3) A telekalakítás szabályai:
- a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) Nyeles (nyúlványos) telek nem alakítható ki.
- (4) A telkek beépítési módja
- a) oldalhatáron álló (O)
 - b) szabadon álló (SZ)
- (5) Az építési telek szélessége legalább 14 méter kell legyen. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az oldalhatártól legalább 1 m távolságra kell elhelyezni
- (6) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (7) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (8) A beépítésre szánt övezetekben -amennyiben az egyes övezeti előírások másképp nem rendelkeznek - a még be nem épült településrészekben 5,0 m, de a lakóépület utcai homlokzata az utcai telekhatártól nem lehet 7,0 m-nél távolabb.

20. Falusias lakóterület (Lf)

20. §.

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályok előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
- a) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) parkolóház.
- (3) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) A lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két egylakásos lakóépület vagy két egylakásos lakóépület építhető.

- (5) Az (4) bekezdésen felül a meglévő – telkenként legfeljebb 4 db – épület felújítható az előírt beépítés mértékéig.
- (6) Egy épület alapterülete legfeljebb bruttó 250 m² lehet.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elsődleges funkciójú épületet az oldalhatártól 1,0-2,0 méter távolságban kell elhelyezni.
- (8) Az építési övezetben a max. beépíthetőség és a legnagyobb beépítési sűrűség meghatározásánál a telkek 1000 m² fölötti területeinek csak 50%-a számítható be.
- (9) A kerítések magassága legfeljebb 1,6 méter lehet.
- (10) Amennyiben az övezeti vagy építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, az épületek elhelyezése a homlokvonaltól nézve jobb- és baloldali szomszédos épületek homlokvonalától való távolságának mértéke közé eshet.
- (11) Atelepüléskép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott „történeti településrész/ófalú” területeken az elsődleges funkciójú épület és az utcai telekhatár távolsága a 2-2 szomszédos épület kialakult előkert méreteinek intervallumába essen. Ennek hiányában az előkert 2,0 méter.

21. Településközpont vegyes terület (Vt)

21. §.

- (1) A településközponti vegyes területeket a Szabályozási Terv tartalmazza. Az övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezetekben telkenként legfeljebb két épület építhető, amennyiben ezek legalább egyike nem kizárólag lakó rendeltetésű.

22. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

22. §.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területeket a Szabályozási Terv tartalmazza. Az övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a 3. melléklet tartalmazza.

23. Különleges területek

23. §.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
- (2) A település területén különleges terület a
 - romkert (K-Romkert),
 - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mezőgazdasági üzemi)területe.
- (3) Azövezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek és a 3. melléklet tartalmazzák.

VI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

24. Zöldterület – közkert, közpark

24. §.

- (1) A zöldterület (közpark, közkert) állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, kedvező esztétikai megjelenését, valamint pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) A zöldterület telkeit legalább 85 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább egyötödét háromszintű növényzettel (gyep-, cserje-, lombkorona szint) kell kialakítani.
- (3) A zöldterületekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek és a 3. melléklet tartalmazzák.

25. Erdőterület

25. §.

- (1) A közigazgatási területen található erdővel borított, vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe a szabályozási terven az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) védelmi erdőterület (Ev),
 - b) gazdasági erdőterület (Eg).
- (2) Erdőtelepítés és erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fafajok telepítendőek, illetve a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (3) Kerítés csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási és természetvédelmi céllal létesíthető.
- (4) Erdőterületen – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése úgy lehetséges, hogy az nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével. Az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.

26. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

26. §.

- (1) A közigazgatási területen található erdővel borított, vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (2) Az Ev jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók, a telepítés során egyes erdőt kell kialakítani. Az övezetben vadgazdálkodás esetén a telek legfeljebb 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
- (3) Az Ev jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet, a terepszint alatti építés sem megengedett.

- (4) Az Ev jelű övezetben nem helyezhető el megújuló energiaforrás műtárgya, sem melléképítmény.
- (5) Az Ev jelű övezetben mesterséges felület nem alakítható ki, bánya nem nyitható.
- (6) Az Ev jelű övezetben az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni.
- (7) Az Ev jelű övezetben a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzatirendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

27. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)

27. §.

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jellel jelölt területek, ahol a területhasználat elsődleges célja a fakitermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítás, hasznosítása.
- (2) Az Eg jelű övezetben szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.
- (3) Az Eg jelű övezetekben a rendeltetésnek megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint erdőgazdasági épületek helyezhetők el.
- (4) Az építményeket a telekhatároktól legalább 20 m-re kell elhelyezni.
- (5) A 100.000 m²-nél kisebb területű telken meglévő építményen állagmegóvás, átalakítás, felújítás és korszerűsítés végezhető. Az építmény nem bővíthető.

28. Mezőgazdasági terület

28. §.

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - c) belterületi kertes mezőgazdasági terület (Mb).
- (2) Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:
 - a) lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, mobil lakóház, egyéb mobilház, sátor és jurta jellegű építmény
 - b) medence, nyílt tűzvíz tározó.
- (4) A családi szükségletet meghaladó állattartás esetén a (3) a) pontban szereplő ideiglenes mobil szállás jellegű építmény önkormányzati engedéllyel telepíthető.
- (5) Mezőgazdasági területeken csak a terepfelszínt, a természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
- (6) Mezőgazdasági területen építményt építeni:
 - a) a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon,
 - b) csak a mezőgazdaságilag művelt telken (lsd. fogalommagyarázat),
 - c) az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel,
 - d) építésre alkalmas méretű telken a csatlakozó úttengelytől számított legalább 10 m-re lehet,

- (7) Mezőgazdasági területen csak szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont alakítható ki a magasabb rendű jogszabályokban részletezett feltételek szerint.
- (8) Kerítés az erdővel határos telekhatárokon, valamint az igazoltan árutermeléssel és állattartással hasznosított ingatlanokon, kizárólag vadvédelmi céllal létesíthető. Egyéb földrészlet nem keríthető le. A kerítések magassága legfeljebb 2,4 méter lehet.
- (9) A részletes övezeti előírásokban megfogalmazott feltételeket nem teljesítő, már meglévő beépítések e rendelet hatályba lépését megelőző használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel és a terület rendeltetésével összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de az alapterületük és a színtszámuk nem növelhető.

29. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

29. §.

- (1) Az általános mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Má” jellel jelölt területek. A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági területek az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - a) Má-0: borvidéken kívüli, ökológiai hálózat magterület övezetében és országos jelentőségű védett természeti területen található mezőgazdasági terület, amely elsősorban a természetkímélő gyepgazdálkodásra és gyümölcsstermesztésre szolgál és ahol épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) Má-tv-: borvidéken kívüli, országos jelentőségű védett természeti területen található mezőgazdasági terület, amely szántóföldi gazdálkodásra és gyümölcsstermesztésre, gyepgazdálkodásra szolgál, ahol az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint növénytermesztéssel és gyepgazdálkodással, legeltetéssel összefüggő, termékfeldolgozásra, tárolásra szolgáló épületek helyezhetők el az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint.
 - c) Má: borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, az Általános mezőgazdasági terület övezetével érintett mezőgazdasági terület, amely a nagyüzemi szántóföldi gazdálkodáshoz, gyepgazdálkodáshoz és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági termelésre, termékfeldolgozásra, tárolásra, árusításra szolgál, illetve az állattartáshoz, állattenyésztéshez, és az ezekkel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint.
 - d) Má-c1: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és az Általános mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények, továbbá a borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint.
 - e) Má-c2: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és az Általános mezőgazdasági terület övezetével, továbbá Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével egyaránt érintett, hagyományosan nagyüzemi szőlőtermő mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények, továbbá a borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál az övezetre vonatkozó részletszabályok szerint.

- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetben a meglévő idős fák és facsoportok védendőek és megtartandók. Az Má-c1 és Má-c2 jelű övezetekben csak a szőlő- és gyümölcsstelepités elősegítése érdekében vághatók ki.
- (3) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a telkek határától legkevesebb 8 méterre lehet építeni.
- (4) Az Má és Má-tv jelű övezetben a tulajdonos számára lakórendeltetést biztosító épületrész is kialakítható úgy, hogy a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- (5) Az Má-c1 és Má-c2 jelű övezetek területein a tájkarakter erősítése érdekében csak szőlő, gyümölcsös és kertművelési ágú területek jelölhetőek ki.
- (6) Az Má-c1 és Má-c2 jelű övezetekben építeni kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel, gyümölcsstermesztéssel vagy kertműveléssel hasznosított telken lehet a szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek teljesítése mellett.
- (7) Az Má-c1 és Má-c2 jelű övezetben lakó- és szállásrendeltetésű épület önállóan nem, csak a gazdasági rendeltetésű épületekkel egy időben, vagy az után épülhet úgy, hogy
 - a) a gazdasági rendeltetés a beépített terület legalább 50%-át el kell érje,
 - b) a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.
- (8) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló biztosítása. Környezetet semmilyen módon nem terhelő gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető.

30. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)

30. §.

- (1) Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenység folytatható.
- (2) A kertes mezőgazdasági területeken a 6.§. (2)-(3)-ben foglaltakon túlmenően
 - a) kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el;
 - b) tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
 - c) birtokközpont nem alakítható ki;
 - d) szakrális építmény telekmérettől függetlenül legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel helyezhető el;
 - e) az épületben lakó- és szálláshely, illetve irodai és üzemi funkció nem alakítható ki.
- (3) A kertes mezőgazdasági területeken az épületeken napkollektor, napelem, és a megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági területek a felhasználás, és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint négy övezetre oszlik:
 - a) Mk övezet: a borvidéken kívüli a BKÜK TrT-ben kijelölt Kertes mezőgazdasági terület övezetével érintett, hagyományosan kertes használatú terület, amely a kert- és szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) Mk-c övezet: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és a Kertes mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett, korábban

hagyományosan kertes használatú terület, amely a kert- és szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló és borturizmust szolgáló (nem szállásjellegű) gazdasági épületek és építmények elhelyezésére szolgál,

- c) Mk-k övezet: a BKÜKTrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével és a Kertes mezőgazdasági terület övezetével egyaránt érintett kiváló dűlők, amelyek a szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál,
- d) Mb övezet: az építési lehetőséggel bíró belterületi kertes mezőgazdasági területek.
- e) Mk-0 övezet: ökológiai hálózat magterület övezetében és országos jelentőségű védett természeti területen található mezőgazdasági terület, amely elsősorban a szőlő- és gyümölcsstermesztésre szolgál, de épületet elhelyezni nem lehet.

- (5) Az Mk-c és Mk-k jelű övezetek területein a tájkarakter erősítése érdekében a szőlő művelési ágú terület más művelési ágba – kivéve közmű és közút építése érdekében – nem sorolható át. A nem szőlő művelési ágú terület kizárólag szőlő művelési ágra változtatható.
- (6) Az Mk-c és Mk-k jelű övezetekben építeni kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken lehet.
- (10) Az Mk, Mk-c, Mk-k és Mb jelű övezetekben a már meglévő lakóépület megtartható, felújítható, de nem bővíthető, új lakóépület nem építhető.

31. Vízgazdálkodási terület övezete (V, Vb)

31. §.

- (1) Vízgazdálkodási területek a Szabályozási terven V vagy Vb jellel jelölt területek.
- (2) A vízfelszín, a patakok, vízvezető csatornák medre (V) jellel jelölt, a vízbázis, a víznyerőhely (Vb) jellel jelölt.
- (3) A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépíthetőséggel a vonatkozó külön jogszabályok szerint.
- (4) A vízfolyások parti sávját a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni, elkeríteni nem lehet. A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyepterület alakítható ki. A parti sávban épületek nem létesíthetők.
- (5) A vízmű területen csak a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

32. Különleges beépítésre nem szánt területek

32. §.

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
- (2) A település területén különleges beépítésre nem szánt terület a
 - temető területe (Kb-T)
 - romkert területe (Kb-Rk)
 - mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü),

- fejlesztési terület (Kb-Ft),
- lovas turisztikai terület (Kb-Lov)

területe.

- (3) A különleges beépítésre nem szánt területena meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- (4) A Kb-Mü jelű övezetekben a borturizmust szolgáló egyéb szállás jellegű épület és a tulajdonos lakhatását szolgáló egyalakásos lakóépület, szolgálati lakás önállóan nem, csak a terület rendeltetésszerű használatához szükséges gazdasági építményekkel egy időben, vagy azok megépülte után létesíthető.
- (5) A Kb-Lov jelű övezetben a vendéglátó-, szállásadó-, és lakóépület önállóan nem, csak a lovas-turisztika rendeltetésszerű használatához szükséges állattartó és egyéb kapcsolódó gazdasági építményekkel egy időben, vagy azok megépülte után létesíthető.
- (6) Az övezetekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a 3. melléklet tartalmazza.

33. Közlekedési területek (KÖu)

33. §.

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.
- (3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak és csomópontok beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közutak és közforgalom előtt el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt és fás szárú növényeket elhelyezni nem lehet.
- (5) Útcsatlakozásokban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni (pl. telekhatáron zárt kerítést építeni), valamint 0,6 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A közutak osztályba sorolása a következő:
 - a) Országos mellékút: 73124 j. Dörgicse bekötőút külterületen (meglévő) K.V.B
 - b) Országos mellékút: 73124 j. Dörgicse bekötőút belterületen (meglévő) B.V.c.B (Fő u.)
 - c) Tervezett országos mellékutak: külterületen K.V.B
 - d) Tervezett országos mellékutak: belterületen B.V.c.B
 - e) Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
 - f) Lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
 - g) Tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
 - h) Gyalogút: B.VIII.C
- (7) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - a) 73124 j. Dörgicse bekötőút: meglévő szélesség
 - b) Tervezett összekötő utak - Balatonhenye, Vigántpetend, Balatoncsicsó felé - szabályozási szélessége: 16,0 m;
 - c) A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
 - d) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 6,0-12,0 m;
 - e) Gyalogút szabályozási szélessége: meglévő

- (8) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki:
- a) 73124 jelű országos mellékút mentén.
 - b) Balatonhenye, Vigántpetend, Kapolcs, Balatoncsicsó felé.
- (9) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelzésükről gondoskodni szükséges.
- (10) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül biztosítani kell a biztonságos közlekedés feltételeit.
- (11) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
- (12) A védőtávolság külterületen a külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (13) A járművek elhelyezése tekintetében valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
- (14) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (15) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

**VII. FEJEZET
ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****34 §**

Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

35. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Dörgicse község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003. (X. 3.) önkormányzati rendelet.
- (3) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

Dörgicse, 2021.....

Deák Attila
alpolgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Kihirdetve: 2021.

dr.
jegyző

1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez
Belterületi Szabályozási terv

2. melléklet: a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez
Külterületi Szabályozási terv (SZT-k)

3. melléklet: a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez
Építési övezetek és övezetek építési paraméterei

Építési övezetek építési paraméterei

Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesített-ségi feltétele	Burkolat felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
Lf1 – falusias lakóterület	- lakó - mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú - kereskedelmi, szolgáltató - szállás jellegű - igazgatási, iroda - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális - kulturális, közösségi szórakoztató - sport	800 m ² / 14m	O	30%	5,0m	Teljes	-	-	50%	-	-
Lf2 – falusias lakóterület		1.000 m ² / 14m		40%			-	-	50%	-	-
Lf3 – falusias lakóterület		1.500 m ² / 14m		20%			-	-	50%	-	-
Lf4 – falusias lakóterület		600 m ² / 14m		30%			-	-	50%	-	-
Lf5 – falusias lakóterület		2.000 m ² / 14m		20%			-	-	60%	-	-

	- nem helyezhető el: parkolóház - nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás az elektromos autó töltő kivételével										
Vt1 – településköz ponti vegyes terület	- lakó - hitéleti, oktatási, kulturális, intézményi - kereskedelmi, szolgáltató - szálláshely szolgáltató - igazgatási, iroda - nem helyezhető el: parkolóház - nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás az elektromos autó töltő kivételével	800 m2 / 14m	SZ	40%	5,0m	Teljes	-	-	40%	Előkertet nem kell tartani.	-
Vt2 – településköz ponti vegyes terület		1.500 m2 / 14m		30%			-	-	50%		-
Vt3 – településköz ponti vegyes terület		1.500 m2 / 14m		25%			-	-	50%		-
Vt4 – településköz ponti vegyes terület		600 m2 / 14m	O	50%			-	-	30%		-
Az építési övezet	Az építési övezetben elhelyezhető	Kialakíth ató	Beépítés i mód	Beépítettsé g	Épület- magasság	Beépítés közműves	Burkol t	Terepszin t	Zöldf elület	Az építési helyre és az	Egyéb előírások

megnevezés	rendeltetések	legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m2/m	(az építési hely elhelyezkedése a telken)	legnagyobb mértéke	legnagyobb mértéke	ített-ségi feltétele	felület legnagyobb mértéke	alatti beépítés legnagyobb mértéke	legkisebb mértéke	építési vonalra vonatkozó előírások	
Vt5 – településközponti vegyes terület	- lakó - hitéleti, oktatási, kulturális, intézményi - kereskedelmi, szolgáltató - szálláshely szolgáltató - igazgatási, iroda - nem helyezhető el: parkolóház - nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás az elektromos autótöltő kivételével	600 m2 / 14m	O	30%	5,0m	Teljes	-	-	50%	Előkeretet nem kell tartani.	-
Vt6 – településközponti vegyes terület		650 m2 / 14m		30%			-	-	kialak.		-
Gkszl – Kereskedelmi,	- gazdasági tevékenységet szolgáltató,	6.000 m2 / 14m	SZ	30%	5,5m	Teljes	-	-	-	-	-

szolgáltató gazdasági terület	- kutatóhely - raktár, tárolóépítmény - szolgáltató építmény										
Gksz2 – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	- igazgatási és iroda - szociális és közösségi célú - a tulajdonos és használó számára szolgáltató lakás a gazdasági célú épületen belül - gépjárműtároló, közlekedési és szállítási építmény			20%	6,5m		-	-	-	-	-
K-Romkert – terület	- Épület nem helyezhető el.	kialak.	kialak.	kialak.	kialak.	kialak.	-	-	-	-	-
K-Mezőgazdasági üzemi terület –	- a meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei	3.000 m2 / 14m	SZ	20%, de legfeljebb 600m2	6,5m	Részleges	-	-	-	-	-

Övezetek építési paraméterei:

Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület / legkisebb telekszélesség m ² /m	Beépíthető legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m ² /m	Beépítési mód (az építési hely elhelyezkedése a telken)	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesített-ségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó előírások	Egyéb előírások
Zkk1– Zöldterület-közkert	- épület és építmény nem helyezhető el		-	-	-	-	-	-	-	80%	-	-
Zkk2 - Zöldterület-közkert	- gyalogos és kerékpárutak - közmű és hírközlési hálózatok - pihenést és testedzést szolgáló eszközök, építmények - sportpálya, játszótér építményei - köztárgyak, műtárgyak, közvilágítás tárgyai, kerti építmények - vendéglátó létesítmény - rendezvényeket szolgáló ideiglenes építmény - hulladékártoló, komposztáló		500 m ² / 20m	SZ	3%	5,0 m	Részleges	10%	-	85%	-	-

Zkp – Zöldterület - közpark	- gyalogos és kerékpárutak - közmű és hírközlési hálózatok - pihenést és testedzést szolgáló eszközök, építmények . sportpálya (öltöző, vizesblokk) és játsszótér építményei - a közpark fenntartásához szükséges építmény - vendéglátó létesítmény - köztárgyak, műtárgyak, közvilágítás tárgyai, kerti építmények (pergola, pavilon) - rendezvényekhez kapcsolódó ideiglenes építmény - hulladéktároló, komposztáló	telekosztás nem végezhető	kialakult	SZ	3%	5,0 m	Részleges	10%	-	85%	-	-
Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető	Osztással kialakítható	Beépíthet ő	Beépítés i mód	Beépítettsé g	Épület- magasság	Beépítés közműves	Burkol t	Terepszin t	Zöldf elület	Az építési helyre és	Egyéb előírás

	rendeltetések, épületek (építmények)	legkisebb telekterület / legkisebb telekszélesség m2/m	legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m2/m	(az építési hely elhelyez kedése a telken)	legnagyobb mértéke	legnagyobb mértéke	ítélt-ségi feltétele	felület legnag yobb mérték e	alatti beépítés legnagyo b mértéke	legki sebb mért éke	az építési vonalra vonatkozó előírások	ok
Ev Védett- és védőerdők	- nem építhető épület. - erdei kilátó, magasles, a természetvédelmi bemutatással, kezeléssel, ismeretterjesztéssel összefüggő építmény és berendezési tárgy		3.000 m2 / -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eg Gazdasági erdők	- erdő- és vadgazdálkodást, szolgáló építmény		100.000 m2 / -	-	0,3%, de legfeljebb 500m2	5,5m, technológia i okokból 11m	Részleges	5%	-			
Má-0 – védett természeti	- nem építhető épület - természetvédelmi kezelés és bemutatás	10.000 m2/ 50m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

területen lévő általános mezőgazdasági terület	célú építmény - legfeljebb 30 m2 bruttó alapterületű szakrális építmény												
Má - általános mezőgazdasági terület	szántó	- növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények - lakó- és szállásépület önállóan nem építhető.	10.000 m2/ 50m	200.000 m2/ 50m	SZ	0,1%, de legfeljebb 300 m2	-	Hiányos	-	0,1%, de legfeljebb 300 m2	-	-	-
	gyep, rét			50.000 m2/ 50m									
	gyümölcsös			30.000 m2/ 50m									
	kert			20.000 m2/ 50m									
Má - tv -	szántó	- épület nem építhető	10.000 m2/ 50m	-	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-
	gyep, rét	- növénytermesztés, állattartás és - tenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására, árusítására szolgáló építmények - lakó- és szállásépület önállóan nem építhető.		50.000 m2/ 50m	SZ	-	Hiányos	-	-	-	-	-	-
	gyümölcsös			30.000 m2/ 50m	SZ	-		-	-				
	kert			20.000 m2/ 50m	SZ	-		-	-				
Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető		Osztással kialakítható	Beépíthető	Beépítési mód	Beépítettség		Épületmagasság	Beépítés közműves	Burkolat	Terepszint	Zöldfelület	Az építési helyre és

	rendeltetések, épületek (építmények)	legkisebb telekterület / legkisebb telekszélesség m2/m	legkisebb telekterület/ legkisebb telek szélesség m2/m	(az építési hely elhelyez kedése a telken)	legnagyobb mértéke	legnagyobb mértéke	ített-ségi feltétele	felület legnag yobb mérték e	alatti beépítés legnagyo bb mértéke	legki sebb mérté ke	az építési vonalra vonatkozó előírások	ok
Má-c1	- szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló	10.000 m2/ 50m	20.000 m2/ 50m	SZ	3%, de legfeljebb 600m2	5,5	Hiányos	-	3%, de legfeljebb 600m2	-	-	-
Má-c2	- borturizmushoz kapcsolódó gazdasági - borturizmust szolgáló egyéb szállás jellegű - a tulajdonos lakhatását szolgáló egylakásos lakóépület		30.000 m2/ 50m	SZ	2%, de legfeljebb 600m2	5,5	Hiányos	-	2%, de legfeljebb 600m2	-	-	-
Mk-0 – védett természeti területen lévő kertés mezőgazdasá gi terület	- épület nem építhető - természetvédelmi kezelés és bemutatás célú építmény - legfeljebb 30 m2 bruttó alapterületű szakrális építmény	3.500 m2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mk – kertés mezőgazdasá	- egyetlen kisüzemi szőlő-,		3.500 m2 / 12m	SZ	3%, de legfeljebb	4,5m	Hiányos	-	5 %, de legfeljebb	-	-	-

gi terület	gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó gazdasági épület és legfeljebb egy különálló földdel borított pince helyezhető el.				150 m ²				500 m ²			
Mk-c – kataszteri területtel érintett kertes mezőgazdasági terület	- egyetlen kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó, illetve bortároláshoz és borturizmushoz kapcsolódó vendéglátó funkciót (kóstoltatás) betöltő gazdasági épület helyezhető el - egy földdel borított pince helyezhető el.		3.500 m ² / 30m					-		-	-	-
Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek	Osztással kialakítható legkisebb telekterület	Beépíthető legkisebb telekterül	Beépítési mód (az építési	Beépített ség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesített-ségi feltétele	Burkolat felület legnagyobb	Terepszint alatti beépítés	Zöldfelület legkisebb	Az építési helyre és az építési vonalra	Egyéb előírások

	(építmények)	/ legkisebb telekszélesség m ² /m	et/ legkisebb telek szélesség m ² /m	hely elhelyezkedése a telken)				yobb mértéke	legnagyobb mértéke	mértéke	vonatkozó előírások	
Mk-k – kiváló dülöként jegyzett kertes mezőgazdasági terület	- egyetlen szőlőtermesztéssel összefüggő rendeltetésű, valamint a helyben borászati tevékenységet védő termelő által borkóstolásra alkalmas építmény (présház) helyezhető el - egy földdel borított pince helyezhető el	5.000 m ²	5.000 m ² / 30m					-		-	-	-
Mb-1 – belterületi kertes mezőgazdasági terület	- egyetlen kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kispárcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó tárolóépítmény	1.000 m ²	200 m ² / 12m	-	5%, de legfeljebb 10 m ²	2,5m	-	-	5 %, de legfeljebb 500 m ²	-	-	-
Mb-2 – belterületi kertes mezőgazdasági terület	- egyetlen kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kispárcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységhez	3.000 m ²	3.000 m ² / 20m - továbbá minimum telekmélység 50m	SZ	3%, de legfeljebb 200 m ²	4,2m	Hiányos	5%			80%	-

	kapcsolódó gazdasági épület												
Mb-3 – belterületi kertes mezőgazdasági terület	- egyetlen kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó gazdasági épület	6.000 m ²	6.000 m ² / 30m - továbbá minimum telekmélység 70m	SZ	2%, de legfeljebb 200 m ²	5,0m	Hiányos	5%		80%	-	-	
V, Vb – vízgazdálkodási terület	- kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el	-	-	-	2%	-	-	-	-	-	-	-	-
Kb-T – Különleges beépítésre nem szánt temető területe	- temetkezéssel kapcsolatos építmények: ravatalozó, kápolna, emlékmű, sír, síremlék, urnafal - fenntartáshoz szükséges építmények	telekosztás nem végezhető	kialakult	SZ	10%, de egy épület legfeljebb 300m ²	5,5m	Részleges	-	10%	80%			
Kb-Rk – Különleges beépítésre nem szánt romkert területe	- bemutatáshoz, fenntartáshoz szükséges építmények - fogadóépület	-	kialakult	SZ	3%	6,5m	Részleges	-	-	80%	-	-	
Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület / legkisebb	Beépíthető legkisebb telekterület/	Beépítési mód (az építési hely	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épületmagasság legnagyobb mértéke	Beépítés közművesített-ségi feltétele	Burkolt felület legnagyobb	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mért	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó	Egyéb előírások	

		telekszélesség m ² /m	legkisebb telek szélesség m ² /m	elhelyezkedése a telken)				mértéke	b mértéke	éke	előírások	
Kb-Mü1 – Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület	- állattartó és növénytermesztési, termék- és terményfeldolgozó, - raktározási, tárolási, iroda, - műhely,	10.000 m ²	10.000 m ² / 20m	SZ	3%	4,5m	Részleges	2%	3%	80%	elő- és oldalkert 10 m	-
Kb-Mü2 – Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület	- megújuló energia termelés építményei - szolgálati lakás								5%	60%		-
Kb-Mü3 – Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület	- szőlő-, gyümölcsstermelési, kertgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó gazdasági, - bortároláshoz, borturizmushoz kapcsolódó gazdasági, - borturizmust szolgáló egyéb szállás és vendéglátás jellegű - a tulajdonos lakhatását szolgáló egy lakásos	10.000 m ²	10.000 m ² / 20m	SZ	3%, de legfeljebb 600 m ²	5,5m	Részleges	5%	3%	80%	-	-

	lakóépület												
Kb-Ft – Különleges beépítésre nem szánt fejlesztési terület	- gyógyturizmus, egészségügyi szolgáltató-, oktató-, és ezekhez tartozó kereskedelmi, fenntartó és gazdasági létesítmény - igazgatás, iroda, konferencia és kulturális funkció - szabadidő eltöltését biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmény - kézműves műhely, kézműves mesterséget bemutató, közösségi szórakoztató létesítmény	10.000 m2	10.000 m2 / 20m	SZ	10%	5,5	Teljes	10%	5%	60%	-	-	
Az övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)	Osztással kialakítható legkisebb telekterület / legkisebb	Beépíthet ő legkisebb telekterül et/	Beépítés i mód (az építési hely	Beépítettsé g legnagyobb mértéke	Épület- magasság legnagyobb mértéke	Beépítés közműves ített-ségi feltétele	Burkol t felület legnag yobb	Terepszin t alatti beépítés legnagyo b	Zöldf elület legki sebb mért	Az építési helyre és az építési vonalra vonatkozó	Egyéb előírás ok	

		telekszélesség m ² /m	legkisebb telek szélesség m ² /m	elhelyezkedése a telken)				mértéke	b mértéke	éke	előírások	
Kb-Lov – Különleges beépítésre nem szánt lovas turisztikai terület	-lovas-turizmust szolgáló állattartó épület és kapcsolódó gazdasági építmény - vendéglátó, szállásadó, turisztikai célú épület - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó funkciójú épület, legfeljebb két lakóegységgel	45.000 m ²	45.000 m ²	SZ	3%	4,5m	Teljes	-	3%	80%	-	-