

# ANDORNAKTÁLYA

Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének

*2/2021. (III.23.) önkormányzati rendeletével módosított*

**2/2019. (V. 16.) rendelete**



**ANDORNAKTÁLYAKÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

## TARTALOMJEGYZÉK

### **Andornaktályaközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2019. (V. 16.) rendelete Andornaktálya község Helyi Építési Szabályzatáról**

#### **Mellékletek**

1. melléklet: Belterület szabályozás, M=1:2.000
2. melléklet: Külterület szabályozás, M=1:6.000

#### **Függelékek**

1. számú függelék: Régészeti lelőhelyek
2. számú függelék: Műemlékek
3. számú függelék: Zajterhelési határértékek

# ANDORNAKTÁLYAKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

**Andornaktályaközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
2/2019. (V. 16.) rendelete**

## **Andornaktályaközség Helyi Építési Szabályzatáról**

Andornaktályaközség Önkormányzatának képviselőtestülete *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, *a Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek, az érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelő, ott szereplő partnerek véleményét kikérve a következőket rendeli el:

## **I. RÉSZ**

### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

##### **1. §**

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Andornaktályaközségteljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ előírásait az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ a mellékletét képező SZT-b jelű, M=1:2000 méretarányú belterületi-, és az SZT-k jelű, 1:6000 méretarányú külterületi szabályozási tervlapokkal együtt érvényes.
- (4) A belterület határvonalát a képviselőtestület a szabályozási terv alapján határozza meg.
- (5) Terület belterületbe vonása csak a képviselőtestület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (6) A HÉSZ, illetve az annak mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

#### **2. Közterület-alakításra vonatkozó előírások**

##### **2. §**

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi 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 településképi rendelet határozza meg.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

#### **4. Régészeti lelőhelyek**

##### **4. §**

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**II. FEJEZET**  
**A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**5. Táj- és természetvédelem**  
**5. §**

- (1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
- (3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájba illesztés szabályait a Településképi rendelet határozza meg.

**6. Védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt természeti területek és értékek**  
**6. §**

- (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek (a továbbiakban: védett területek) lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, e területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**III. FEJEZET**  
**KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

**7. Környezetvédelem**  
**7. §**

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
  - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
  - c) kizárja a környezetkárosítást,
  - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Állattartó építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszerfeldolgozó, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül.

**8. A termőföld védelme**  
**8. §**

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (2) Talajmórgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.

- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (5) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

## **9. A levegő védelme**

### **9. §**

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

## **10. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés**

### **10. §**

- (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (3) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.

## **11. Felszíni vízrendezés**

### **11. §**

- (1) Vízgazdálkodási területként bejegyzett terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:
  - 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,sávot szabadon kell hagyni.
- (4) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

## **12. Zaj elleni védelem**

### **12. §**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi építményt és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 2. számú függelék tartalmazza.

**IV. FEJEZET**  
**Közművek előírásai**

**13. Általános előírások**

**13. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.
- (4) Beépítésre szánt területen építeni csak a településen mindenkor rendelkezésre álló legteljesebb közműellátás biztosításával lehet.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
  - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

**14. A közművesítés mértékének előírása**

**14. §**

- (1) A településen új építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - a) a beépítésre szánt területen biztosított:
    - aa) a teljes közműellátás,
    - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
    - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
    - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
  - c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

**15. Vízellátás**

**15. §**

- (1) Új közcélú vízálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

## 16. Szennyvízelvezetés

### 16. §

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell építeni.
- (2) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet.
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:
    - aa) a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállíttatásáig.
    - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
      - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
      - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
      - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
      - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő számlával igazolt elszállíttatásáig.
- (4) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület hiányos közműellátásának kiépítése elégséges.
- (5) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:
  - a) védelem nélkül 150 m
  - a) búzzárral ellátva 20 m
  - b) hatásvizsgálat alapján megállapított mértékű.
- (7) Védőtávolságon belül:
  - a) új beépítésre szánt övezet nem jelölhető ki,
  - a) már beépítésre szánt övezetben új épület csak környezeti hatásvizsgálat alapján építhető.

## 17. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

### 17. §

- (1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartás) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni és üzemeltetni.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezten lehet a közhálózatba vezetni.



- (4) A vízviszatarlás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
  - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
  - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
  - e) nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssel alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.
- (8) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

## **18. Árvízvédelem**

### **18. §**

- (1) Hullámtérbe csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.
- (2) Hullámtérbe a hatályos településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasztásnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előtérésre kerülhet.
- (3) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:
  - a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott
  - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt
  - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
  - d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell.
  - e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (4) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.

## **19. Villamosenergia ellátás**

### **19. §**

- (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
  - a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

## **20. Megújuló energiahordozó hasznosítás**

### **20. §**

Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

## **21. Földgázellátás**

### **21. §**

Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak föld alatt vezethető.

## **22. Elektronikus hírközlés**

### **22. §**

Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni.

## **23. Általános építési előírások**

### **23. §**

(1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

- a) parapet-konvektort, parapet-kazánt kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló, szellőző és elszívó berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán valamint oldalhatáros beépítési mód esetében az épület oldalhatár felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet. Ez alól kivételt képezhet a riasztó utcai homlokzatra telepített kültéri egysége.
- b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, az a tetősíktól legfeljebb 10°-kal emelkedhet ki.

**II. RÉSZ**  
**RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**24. Területfelhasználási egységek**

**24. §**

- (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 övezetekbe tartoznak:

a) Lakóterület

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 1. falusias lakóterület, jele:     | <b>Lf</b>  |
| 2. kertvárosias lakóterület, jele: | <b>Lke</b> |
| 3. kisvárosias lakóterület, jele:  | <b>Lk</b>  |

b) Vegyes terület

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| 1. településközpont, jele: | <b>Vt</b> |
|----------------------------|-----------|

c) Gazdasági területek

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: | <b>Gksz</b> |
| 2. ipari terület, jele:                     | <b>Gip</b>  |

d) Különleges terület

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. Kutató intézet, jele:      | <b>K<sub>kutató intézet</sub></b>      |
| 2. Pincékkel, jele:           | <b>K<sub>pincékkel</sub></b>           |
| 3. Vasúti üzemi, jele:        | <b>K<sub>vasúti üzemi</sub></b>        |
| 4. Idegenforgalmi, jele:      | <b>K<sub>idegenforgalom</sub></b>      |
| 5. Mezőgazdasági üzemi, jele: | <b>K<sub>mezőgazdasági üzemi</sub></b> |

- (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

- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| 1. Közúti közlekedési terület:      | <b>KÖu</b> |
| 2. Kötőtpályás közlekedési terület: | <b>KÖk</b> |

b) Zöldterület

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 1. közpark, jele: | <b>Zkp</b> |
| 2. közkert, jele: | <b>Zkk</b> |

c) Erdőterület

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| 1. Védelmi erdő, jele: | <b>Ev</b> |
|------------------------|-----------|

2.	Gazdasági erdő, jele:	<b>Eg</b>
3.	Közjóléti, jele:	<b>Ek</b>
d) Mezőgazdasági terület		
1.	Általános mezőgazdasági terület - szántó, jele:	<b>Má-sz</b>
2.	Általános mezőgazdasági terület - gyeperő, jele:	<b>Má-gy</b>
3.	Általános mezőgazdasági terület –szőlő, gyümölcsös, jele:	<b>Má-sző</b>
4.	Általános mezőgazdasági terület – megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely	<b>Má-ásv</b>
5.	Kertes mezőgazdasági terület, jele:	<b>Mk</b>
e) Vízgazdálkodási terület		
1.	Vízgazdálkodási terület, jele:	<b>V</b>
2.	Vízbázis, jele:	<b>Vb</b>
f) Különleges beépítésre nem szánt terület		
1.	Temető, jele:	<b>Kb-t</b>
2.	Sport, jele:	<b>Kb-sport</b>
3.	Bánya, jele:	<b>Kb-B</b>

## V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### 25. A beépítésre szánt területek általános előírásai

#### 25. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetés szerűen 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) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 10%-kal kisebb.

- d) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (4) A telkek beépítési módja
  - a) oldalhatáron álló (O)
  - b) szabadonálló (SZ).
- (5) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (6) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## **26. Lakóterületek általános előírásai**

### **26. §**

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) parkolóház.
- (3) Szabadonálló beépítési mód esetén az újonnan kialakított telek szélessége legalább 16 m lehet.
- (4) Az építési hely mélysége nagyméretű lakótelek esetén is legfeljebb a közterületi homlokvonaltól mért 60 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.
- (5) A lakóövezetekben a megengedett rendeltetések megvalósításához teljes közművesítettség kiépítése szükséges.
- (6) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető.

## **27. Falusias lakóterület**

### **27. §**

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) egy lakóépület maximálisan 2 lakóegységgel, vagy két lakóépület egy-egy lakóegységgel
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g) közösségi, kulturális, szórakoztató és
  - h) sport építmény.

- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület* (m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</i>	<i>max. épületmagasság (m):</i>
Lf <sub>1</sub>	O	700	30	40	0,5	5,0
Lf <sub>2</sub>	O	1000	30	40	0,5	5,0
Lf <sub>3</sub>	Z	700	30	40	0,5	5,0

- (3) Ha a telek területe nagyobb 2000 m<sup>2</sup>-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m<sup>2</sup>.

## 28. Kertvárosias lakóterület (Lke)

### 28. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- egy telken legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
  - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshelyépület,
  - sportépítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>a kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
Lke <sub>1</sub>	O	500	30	50	0,6	5,0
Lke <sub>2</sub>	O	500	30	50	0,6	6,5
Lke <sub>3</sub>	O	700	30	50	0,6	5,0
Lke <sub>4</sub>	O	900	30	50	0,6	5,0
Lke <sub>5</sub>	SZ	900	30	50	0,6	6,5

\* Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

\* Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

## 29. Kisvárosias lakóterület (Lk)

### 29. §

(1) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető funkciók:

- a) lakóépület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>a kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
Lk	SZ	1300	30	50	0,6	8,0

\*Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

### 30. Településközpont vegyes terület (Vt)

#### 30. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
- a) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
  - b) közösségi célt szolgáló épületek,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
  - d) irodaépületek.
- (2) A településközpont vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>a kialakítható telek legkisebb területe<sup>1</sup>(m<sup>2</sup>)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
<b>Vt<sub>1</sub></b> (templom)	SZ	K	K	40	1,0	K
<b>Vt<sub>2</sub></b>	O	500	30	30	1,0	5,0
<b>Vt<sub>3</sub></b>	O	900	30	30	1,0	5,0
<b>Vt<sub>4</sub></b>	O	2500	30	30	1,0	8,0

- (3) A településközpont vegyes övezetekben telkenként két épület is építhető.
- (4) Az előkert mélysége a kialakult területeken a telek homlokvonalról nézve 3-3 jobb- és baloldali szomszédos telek előkertjének mértéke közé essen.
- (5) Az övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges.

### 31. Gazdasági terület

#### 31. §

- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
- a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
  - b) ipari területek (jele: Gip).
- (3) A gazdasági övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.
- (4) A gazdasági területek építési övezeteire előírt legnagyobb épületmagasság az alkalmazott technológia miatt a szükséges mértékben túlléphető.

<sup>1</sup>Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!



### 32. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

#### 32. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:
- a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
  - b) raktárak, tárolóépítmények,
  - c) szolgáltató építmények,
  - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
  - e) szolgálati lakások,
  - f) sportépítmények,
  - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
  - h) üzemanyagtöltő állomás.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	beépítési mód	kialakítható telek legkisebb területe* (m <sup>2</sup> )	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	legnagyobb épületmagasság (m)
Gksz <sub>1</sub>	O	700	30	20	0,8	5,0
Gksz <sub>2</sub>	SZ	1500	30	20	0,8	6,5
Gksz <sub>3</sub>	SZ	3000	30	20	0,8	6,5
Gksz <sub>4</sub>	SZ	5000	20	20	0,8	6,5
Gksz <sub>5</sub>	O	3000	30	20	0,8	6,5

- (3) A patakkal határos területeken a közös határtól 10,0m-es védőtávolságot kell tartani, amelyen épület nem helyezhető el, burkolt felület nem alakítható ki.

### 33. Ipari gazdasági terület (Gip)

#### 33. §

- (1) A nem zavaró hatású ipari terület olyan egyéb, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el:
- a) ipari termelőüzemek,

\*Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

- b) kutatóhelyek,
- c) raktárak, tároló építmények,
- d) energiaszolgáltatás építményei,
- e) irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények,
- f) sportépítmények,
- g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények,
- h) üzemanyagtöltő.

(2) Az ipari területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	beépítési mód	kialakítható telek legkisebb területe *(m <sup>2</sup> )	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	legnagyobb épületmagasság (m)
Gip <sub>1</sub>	SZ	3000	50	20	1,5	16,0
Gip <sub>2</sub>	SZ	3000	30	20	1,5	10,5
Gip <sub>3</sub>	SZ	10.000	30	20	1,5	10,5
Gip <sub>4</sub>	SZ	30.000	40	20	1,5	10,5

### 34. Különleges területek

#### 34. §

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
- (2) A különleges övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.

### 35. Különleges terület – kutató intézet (K<sub>kutató intézet</sub>)

#### 35. §

- (1) A K<sub>kutató intézet</sub> jelű különleges terület a település borászati kutatáshoz kapcsolódó területe.
- (2) Az építési övezetben kizárólag a kutatáshoz kapcsolódó, illetve az azt kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el.

\*Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

(3) A kutató intézet építési övezetére vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe* (m<sup>2</sup>)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
<b>K</b> <sub>kutató intézet</sub>	SZ	2500	40	40	0,5	9,5

(4) Az övezetben a felsorolt funkciókhoz teljes közművesítés szükséges.

### 36. Különleges terület pincékkel(Kpincékkel)

#### 36. §

(1) A terület – jellemzően – közterületi zöldfelületen elhelyezkedő pincékkel, borházakkal beépült különleges terület.

(2) Az építési övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe* (m<sup>2</sup>)</i>	<i>max. beépíthetőség (%)</i> :	<i>min. zöldfelület (%)</i> :	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
<b>K</b> <sub>pincékkel1</sub>	K	K	K	K	1,0	K
<b>K</b> <sub>pincékkel2</sub>	K	K	40	40	1,0	4,0

(3) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.

(4) Pincék, pinceépületek telkei nem keríthetők el.

(5) Különleges terület pincékkel terület beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges. De vezeték gázellátás helyett alkalmazható egyéb hőenergia hordozó is.

\* Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

\* Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

### 37. Különleges terület – idegenforgalmi terület ( $K_{\text{idegenforgalom}}$ )

#### 37. §

(1) A  $K_{\text{idegenforgalom}}$  jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

a) Az építési övezetben elhelyezhető

- aa) a pihenést, testedzést, turizmust szolgáló építmény, skanzen,
- ab) kulturális építmény,
- ac) kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató, egyéb szolgáltató építmény,
- ad) szolgálati lakás,
- ae) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;

b) nem helyezhetők el

- ba) egyéb gazdasági célú építmény
- bb) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Az idegenforgalmi különleges területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	beépítési mód	kialakítható telek legkisebb területe ( $m^2$ )*	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutató ( $m^2/m^2$ )	legnagyobb épületmagasság (m)
$K_{\text{idegenforgalom}}1$	SZ	3000	30	40	0,5	6,5
$K_{\text{idegenforgalom}}2$	SZ	25000	30	40	0,5	9,5

(3) Az övezetben a felsorolt funkciókhoz teljes közművesítettség szükséges.

### 38. Különleges mezőgazdasági üzemi terület ( $K_{\text{mezőgazdasági üzemi}}$ )

#### 38. §

(1) A  $K_{\text{mezőgazdasági üzemi}}$  jelű mezőgazdasági üzemi terület a település beépítésre szánt területének a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló területe.

(2) Az övezetben elhelyezhetők:

- szőlő- és borfeldolgozó üzemi építmények
- az előbbieket működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmény
- borház (vendéglátó egység), pince
- a rendeltetészerű és biztonságos működéshez szükséges egy darab lakás.

\*Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

(3) Az övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i>	<i>max. beépíthetőség (%)</i> :	<i>min. zöldfelület (%)</i> :	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
<b>K</b> mezőgazdasági üzemi	SZ	10 000	20	65	0,5	6,5

## VI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### 39. Zöldterület – közpark (Zkp) és közkert (Zkk)

#### 39. §

- (1) Zöldterület (közpark, közkert) – a szabályozási terven **Zkp**, **Zkk** jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Közparkban (**Zkp**) elhelyezhető
  - a) pihenést és testedzést szolgáló építmény,
  - b) játszótér építményei,
  - c) vendéglátó épület,
  - d) a közpark fenntartásához szükséges építmény.
- (3) A **Zkp** jelű övezetben telkeinek legnagyobb beépíthetősége 3%. A legnagyobb épületmagasság 4,5m lehet.
- (4) A **Zkk** jelű övezet telkein épület nem építhető. Közkert telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (5) Zöldterületen közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések – gyalogos és kerékpárút, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
- (6) Zöldterületen a beépítés teljes közművesítés rendelkezésre állása esetén lehetséges.

\*Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

## **40. Erdőterület**

### **40. §**

Erdőterület a Szabályozási terven E jellel jelölt terület. A külterületi üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

## **41. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)**

### **41. §**

Az „Ev” jelű területek övezetében épület nem helyezhető el és mesterséges felületek sem létesíthetők, kivéve a védett erdő kezeléséhez szükséges építményeket.

## **42. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)**

### **42. §**

A gazdasági rendeltetésű erdőterületeken legfeljebb 0,5 %-os beépíthetőséggel, legalább 3 ha nagyságú területen, kizárólag az erdő, ill. vadgazdálkodás építményei, valamint közmű létesítmények helyezhetők el.

## **43. Erdőterület – közjóléti erdők övezete (Ek)**

### **43. §**

A közjóléti rendeltetésű erdő területén legfeljebb 5 %-os beépíthetőséggel, legalább 1 ha nagyságú területen, az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő építmények építhetők.

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

### **44. §**

(1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven (Má) jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyep és szőlő- és gyümölcssterületek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából

- a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz)
- b) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má-gy1; Má-gy2)
- c) általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő és gyümölcsstermesztés területe (Má-sz1, Má-sz2)
- d) általános mezőgazdasági terület – megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely (Má-ásv)

rendeltetésűek.

(3) Az övezet telkein lakóépület csak a mezőgazdasági tevékenységekhez kapcsolódó épület(ek)kel együtt létesülhet.

## 45. Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz)

### 45. §

- (1) A Szabályozási terven **Má-sz** jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra szolgáló terület.
- (2) Az **Má-sz** jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-sz\*** övezetben épület, építmény nem helyezhető el. Mezőgazdasági gépek tárolása megengedett, a telkeken legalább 70% zöldfelület megtartásával, és a patak telekhatárától 50,0m védőtávolság elhagyásával.

## 46. Általános mezőgazdasági terület – gyepl (Má-gy)

### 46. §

- (1) A Szabályozási terven **Má-gy** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) **Má-gy1** jelű övezetben épület nem építhető.
- (3) **Má-gy2** övezetben kizárólag a hagyományos legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint az állattartáshoz kapcsolódó, és az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás építményei helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
  - a) a beépíthető legkisebb telekméret 50.000m<sup>2</sup> (5 ha),
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
  - c) A beépítettség mértéke legfeljebb 5%;
  - d) legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m.
- (4) **Má-gy2** övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (5) **Má-gy2** övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a „mezőgazdasági birtoktest” legalább 20 ha (200.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m<sup>2</sup>(2ha) nagyságú kell, hogy legyen. A maximális beépítettség 25%.
- (6) Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti, és a telek közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető.
- (7) A birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. kultúrfajokkal.

## 47. Általános mezőgazdasági terület – szőlő, gyümölcsös (Má-sző)

### 47. §

- (1) A szabályozási terven **Má-sző** jellel jelölt terület elsősorban üzemi jellegű árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület.
- (2) **Má-sző1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az **Má-sző2** övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcsstermeléshez, valamint ezen tevékenységekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, valamint a borturizmus vendéglátó építményei helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
  - a) a beépíthető legkisebb telekméret
    - aa) amennyiben a terület legalább 70 %-ban szőlő, vagy gyümölcsműveléssel hasznosul:
      - szőlő művelési ág esetén: 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha)
      - gyümölcsös művelés ág esetén: 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha)
    - ab) az aa) pontban lévő művelési mértéket el nem érő telkek nem építhetők be.
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30m
  - c) a beépítettség mértéke: legfeljebb 5%
  - d) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0m
  - e) a terepszint alatti beépítés mértéke: legfeljebb 5%.
- (4) Az **Má-sző2** övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló biztosítása.
- (5) Az **Má-sző2** övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000m<sup>2</sup>) kell, hogy legyen. A birtokközpont maximális beépítettsége 25%.
- (6) **Má-sző2** övezetben birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti és a telkek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthetők.
- (7) **Má-sző2** övezetben a birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10m széles takaró erdősáv létesítendő a Bükk-aljára jellemző tájhoz, illetve kultúrfajokkal.

## 48. Általános mezőgazdasági terület – megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely (Má-ász)

### 48. §

- (1) Az olajkutak és olajvezetékek biztonsági zónáján belül területhasználat változtatás, építési tevékenység, vagy 40 cm-t meghaladó tereprendezés csak a tulajdonos MOL beleegyezésével történhet.
- (2) A működő olajvezetékek védőtávolsága 15-15 méter a vezetéktől számítva, a működő kutak biztonsági zónája 50 méter sugarú kör.
- (3) Az üzemén kívüli kutak biztonsági zónáját a MOL –al történt egyeztetés során kell meghatározni.



- (4) Az övezetben legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, kizárólag a terület rendeltetésével összefüggő funkciójú építmények helyezhetők el.

#### **49. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

##### **49. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetében a kertészeti termelést, szőlőtermesztést, gyümölcsstermesztést, a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló és ezen funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el. Lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes jellegű épület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetben építeni legalább 60%-ban kert, szőlő vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet. Szántó, gyeperdő művelés esetén, valamint parlagon hagyva a telek nem építhető be.
- (4) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret: 1500 m<sup>2</sup>; az Olajosok útjáról nyíló Mk övezeti telkeknél: 1000m<sup>2</sup>
  - b) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 12m
  - c) a legnagyobb beépíthetőség: 8%
  - d) az építhető épületek összes alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet
  - e) legnagyobb épület magasság: 3,5 m
  - f) a terepszint alatti legnagyobb beépítés: 5%
  - g) legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

#### **50. Vízgazdálkodási terület (V, Vb)**

##### **50. §**

- (1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven **V** jellel jelölt övezet, amely az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke, valamint a **Vb** jellel jelölt övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással, illetve a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

#### **51. Különleges beépítésre nem szánt területek**

##### **51. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területen önálló gépkocsitároló épület nem helyezhető el.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben legalább hiányos közművesítettség kiépítése szükséges.

## **52. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-t)**

### **52. §**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt temető terület a szabályozási terven Kb-t jellel jelölt övezet, amely a temetkezés kegyeleti épületei és az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-t jelű övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások a következők:
  - a) a kialakítható legkisebb telekterület K,
  - b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 10%,
  - c) legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,0 m,
- (3) A beépítés feltétele a legalább részleges közművesítés.
- (4) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
- (5) A temető telekhatára mentén, a telken belül legalább 5 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó.

## **53. Különleges beépítésre nem szánt terület – Bánya (Kb-B)**

### **53. §**

- (1) Az övezetben építési tevékenység nem folytatható.
- (2) A bányaterületek természetközeli rekultivációjáról, balesetek elleni védelméről a tulajdonosnak kell gondoskodni.

## **54. Különleges beépítésre nem szánt terület – sport (Kb-sport)**

### **54. §**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – sport a Szabályozási terven Kbsport jellel szabályozott övezet, amely szabadtéri sportolási célra szolgál. Az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó épületek helyezhetők el, az alábbi előírások betartásával:
  - a) a kialakítható és beépíthető legkisebb telekméret: 3.000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 5%;
  - c) a legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,0m.

## **55. Közúti közlekedési területek (KÖu)**

### **55. §**

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési 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 beláthatóságát ne zavarják. A

közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.

(4) A közutak osztályba sorolása a következő:

- Gyorsforgalmi út: M25 autóút (tervezett)K.II.A
- Országos főút: 251 sz. másodrendű főút belterületen (tervezett)B.IV.b.B.
- Országos főút: 25 sz. Kerecsend-Eger-Bánréve másodrendű főút külterületen (meglévő) K.IV.B
- Országos mellékút: 2501 j. Eger – Füzesabony összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (II. Rákóczi Ferenc út)
- Országos mellékút: 2502 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (Mezőkövesdi u.)
- Országos mellékút: 2502 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
- Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
- Lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
- Tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
- Gyalogút: B.VIII.C

(5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:

- 251 sz. másodrendű főút, tervezett szakasz: legalább 40,0 m
- 25 sz. Kerecsend-Eger-Bánréve másodrendű főút, meglévő szakasz: meglévő szélesség
- 2501 j. Eger – Füzesabony összekötő út meglévő szakasz: meglévő szélesség
- 2502 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út: meglévő szélesség
- 2502 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út, tervezett szakasz: legalább 22,0 m
- A meglévő gyűjtőutak kialakult szabályozása megtartandó, a szabályozási tervlap szerint rendezendő
- Az új gyűjtőutak szabályozási szélessége: 22,0 m;
- A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
- Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 12,0-16,0 m;
- Az új gyalogút szabályozási szélessége legalább: 3,0 m;
- a 601. hrsz-ú telek megközelíthetősége érdekében 8,0m széles út kiszabályozása.

(6) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki a Szabályozási terv szerint:

- 2501 jelű és 2502 jelű országos mellékutak mentén

(7) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.

(8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell kiépíteni.

(9) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(10) A védőtávolság külterületen:

- országos főút és vasútvonal esetén a pályatengelytől mért 50 m. Autópálya, autóút, gyorsút és főútvonal esetén 250 m.

- külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

- (11) A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
- (12) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (13) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

## **56. Kötőpályás közlekedési területek (KÖk)**

### **56. §**

- (1) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, továbbá ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei a közművek és a hírközlés építményei helyezhető el.
- (2) A területen elhelyezhető a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (3) Az övezetben épületek az alábbi feltételek szerint helyezhetőek el:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) a kialakítható legkisebb telekméret: 2.000m<sup>2</sup>,
  - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%;
  - d) legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,5 m.
- (4) A területen kialakíthatók kerékpáros pihenők és tárolók, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni szükséges.

**VII. FEJEZET**  
**ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

**57. Alkalmazási rendelkezések**

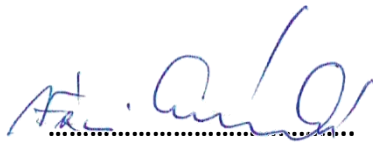
**57. §**

- (1) Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.
- (2) Meglévő épület – az előírt beépítési értékeken belül – akkor is bővíthető, ha a beépítési módja a tervezett beépítési módtól eltérő, de a bővítmény a tervezett beépítési mód irányába mutat.

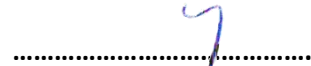
**58. Záró rendelkezések**

**58. §**

- (1) Ez a rendelet 2019. év június 13. napján lép hatályba.
- (2) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Andornaktálya Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2004. (III.29.) önkormányzati rendelete.
- (3) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.



Vámosi László  
polgármester



Szabó Zoltán  
jegyző

**MELLÉKLETEK:**

**Andornaktályaközség Helyi Építési Szabályzatához**

1. számú melléklet: SZT-b sz. Belterület szabályozás<sup>2</sup>
2. számú melléklet: SZT-k sz. Külterület szabályozás

**FÜGGELÉKEK:**

**Andornaktályaközség Helyi Építési Szabályzatához**

1. számú függelék: Régészeti lelőhelyek
2. számú függelék: Műemlékek
3. számú függelék: Zajterhelési határértékek

<sup>2</sup> Módosította a 2/2021. (III.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. 03. 24-től

**1. számú melléklet:**

SZT-b sz. Belterület szabályozás

**2. számú melléklet:**

SZT-k sz. Kültérület szabályozás

**1. számú függelék:****Régészeti lelőhelyek:**

Azonosító:	Lelőhelyszám:	Név:
32993	1	Zúgó-dűlő
48228	2	Gyilkos
49364	3	2. sz. lelőhely
49365	4	Kistálya
49366	5	Kétágú-völgy
49367	6	Szükszer
48741	7	II. kompresszor telep
49370	9	Nagy-Rét-dűlő
49372	10	Plébánia
68707	11	Külső Kétágú-dűlő
91037	12	Kis-Rét-dűlő
91039	13	Alsó-Rétre járó-dűlő
49369	8	Határalja
88823	10	Alsó-tábla

**2. számú függelék:****Műemlékek:**

Törzsszám :	Azonosító :	Cím:	Név:	Védelem:	Hrsz:
2128	27120		Gloriette ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	483/12, 483/3, 0102
2126	27121		Kistályai r.k. templom ex- lege műemléki környezete	Műemléki környezet	60/2, 61, 76, 77, 78, 79, 74, 63, 62/2, 904/1, 904/9, 904/8, 748, 59/1
2127	27122		Mocsáry-kastély (Heves Megyei Önkormányzat Fogyatékosok Otthona és Rehabilitációs Intézete) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	352, 367, 368/4, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 447/11, 447/1, 447/10, 467, 468, 469/1, 470/1, 471/1, 472, 473, 474/1, 486, 447/8, 447/9, 285/1, 286, 350, 349,



					348, 251, 351, 285/2, 285/3
2126	5413	Kossuth Lajos u.	Kistályai r.k. templom	Műemlék	75
2127	5414	(Andornak) Rákóczi Ferenc út 289.	Mocsáry-kastély (Heves Megyei Önkormányzat Fogytékosok Otthona és Rehabilitációs Intézete)	Műemlék	353/1, 353/2
2128	5412	Jókai Mór utca	Gloriette	Műemlék	483/2

### 3. számú függelék:

#### Zajterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletalapján

#### Üzemi és szabadidős építményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

\* Megjegyzés: Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

#### A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)							
Sor-szám	Zajtól védendő terület	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvartól, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra

1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

**Megjegyzés:**

\* Értelmezése a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légcsavaros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

\*\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légcsavaros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légi járművek közlekednek.