

**Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelete, a 20/2020. (IX.25.), a 29/2020. (XII.18.), az**  
**1/2021. (II.05.), a 18/2021.(VI.25.), a 22/2021.(VIII.27.), a 14/2022.(IV.01.), a**  
**21/2022.(V.27.), a 32/2022.(IX.30.), a 42/2022.(XII.16.) és a 25/2023.(X.27.)**  
**önkormányzati rendeletekkel**  
**egységes szerkezetbe foglalt szövege**

**a helyi építési szabályzatról**

Albertirsa város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Általános előírások**

**1. A szabályzat hatálya**

- 1.§** (1) A rendelet hatálya Albertirsa város közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:  
1. melléklet: Szabályozási terv,  
2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai,  
3. melléklet: Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai,  
(3) A rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2.§** A rendelet alkalmazásában:

1. **Átmenő telek:** két közterületre néző telek, mely nem saroktelek.
2. **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
3. **Hulladékgyűjtő udvar:** a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
4. **Javasolt út területe:** telken kijelölt terület, melyen távlatban út alakítható ki.
5. **Lábon álló kerti tető:** pihenés vagy tárolás célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett építmény.
6. **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
7. **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
8. **Telekszélesség:** az előkerti telekhatáron mért telekszélesség
9. **Terepszint alatti beépítettség:** A telek terepszint alatti építménnyel beépített területének a telek teljes területéhez viszonyított megengedett mértéke.

10. **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
11. <sup>1</sup>
12. **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.
13. **Zöldsáv:** az a növényültetésre alkalmas sáv, amely legalább 1,0 m szélességű és alkalmas fasor elhelyezésére.

### 3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

#### 3.5 (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, belterületbe vonható terület határa, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) telek be nem építhető része;
- f) a kötelező megszüntető jel;
- g) méretezés;
- h) elkerülő út számára fenntartott terület;
- i) javasolt út területe.

#### (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
  - ca) műemlék;
  - cb) műemléki környezet határa;
  - cc) régészeti lelőhely határa;
  - cd) helyi védett művi érték;
- d) táj- és természetvédelem
  - da) Natura2000 terület határa;
  - db) ex lege védett természeti érték – láp;
  - dc) Országos ökológiai hálózat magterület határa és területe;
  - dd) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa és területe;
  - de) Országos ökológiai hálózat puffterület határa és területe;
  - df) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
  - dg) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
  - dh) helyi jelentőségű védett természeti érték.
- e) egyéb korlátozó tényezők
  - ea) vízbázisvédelmi terület (Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján);
  - eb) vízbázisvédelmi terület (Országos Környezetvédelmi Információs rendszer alapján);
  - ec) mérsékelten belvízveszélyes terület;
  - ed) bányatelek határa;
  - ee) magas talajvízállású terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

#### **4. A belterülethatár módosítása**

- 4.§** (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.  
(2)<sup>2</sup>

#### **5. A közterület alakítására vonatkozó előírások**

- 5.§** (1) Közterületen kiosk akkor létesíthető, ha
- egyéb jogszabály lehetővé teszi,
  - kizárólag sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, nyilvános illemhely vagy virág, ajándék árusítás rendeltetésű, és ha
  - az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogossáv szélessége legalább 2,0 m.
- (2) <sup>3</sup>Meglévő kiosk rendeltetését az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott rendeltetéstől eltérő rendeltetésre változtatni nem lehet.
- (3) Közterület alakítási terv készítése esetén a 12.§ (3) bekezdés figyelmen kívül hagyható.

#### **6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 6.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - a település külterületén a vízfolyások, utak mentén lévő fasorok, erdősávok megtartandók; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura 2000 területek, és a helyi jelentőségű védett természeti területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

#### **7. A környezet védelmére vonatkozó előírások**

- 7.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

#### **8. A magas talajvízállású és mérsékelten belvízveszélyes területekre vonatkozó előírások**

- 8.§** (1) A magas talajvízállású területen építeni csak a vízrendezést, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.
- (2) A magas vízállású és mérsékelten belvízveszélyes területek veszélyes környezetnek minősülnek, melyet a tervezés során figyelembe kell venni.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>3</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

## **9. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások**

- 9.5** (1) A település területén a szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) temető,
  - d) szennyvíztisztító, szennyvízáttemelő,
  - e) ipari területek,
  - f) természetközeli folyó- és állóvizek.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szennyvíztisztító és a szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 18.§ előírásai az irányadók.
- (4) A lakóterületekkel határos telekhatárain a hulladékgyűjtő udvar telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül épület nem helyezhető el, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv létesítendő.
- (5) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el.

## **10. A telekalakítás**

- 10.5** (1) Telekalakítás akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.
- (3) Közműlétesítmény céljára az építési övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (7) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározotknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 10%-nál.
- (8) <sup>4</sup>Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben magánút csak legalább 4 új építési telek kialakítása esetén létesíthető.
- (9) <sup>5</sup>Új magánút szélessége:
- a) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén 10 m.
  - b) legalább 5 telek megközelítése esetén 12 m.”
- (10) <sup>6</sup>12 m vagy annál szélesebb magánút esetén kétoldali járda kiépítése kötelező.

<sup>4</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>5</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>6</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

(11)<sup>7</sup> Magánút kivett közforgalom elől elzárt magánútként nem alakítható ki.

## II. Fejezet

### Közlekedés, közműellátás és hírközlés

#### 11. Közlekedés, parkolás

- 11.5** (1) 8,0 m vagy annál keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (2) Az utakhoz tartozó burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (3) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy
- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
  - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése,
  - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (4) Korlátozott mezőgazdasági út kialakítása a természetvédelmi hatóság és a természetvédelmi kezelő egyetértésével lehetséges - az érintett térség kiemelt természeti, ökológiai és tájképi értékeinek megőrzése és ezek védelmét biztosító jogszabályok teljesítése céljából.
- (5) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén
- a) az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelent ez alól a vonatkozó helyi rendeletben meghatározott területek, melyeken a várakozóhelyek – a rendeletben meghatározott mértékben – közterületen is biztosíthatók.
  - b) településközpont terület építési övezeteiben elhelyezett közoktatási intézmény esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek száma 50%-kal csökkenthető.
  - c)<sup>8</sup>beépítésre szánt területen lakásonként 1 gépjármű részére telken belül kell várakozóhelyet kialakítani.

#### 12. A közműellátás általános előírásai

- 12.5** (1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) beépítésre szánt területen a közvilágítás – magánút esetén térvilágítás - megépítéséről gondoskodni kell,
- (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 úgy, hogy egyidejűleg egy- vagy kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

#### 13. A közművesítés mértékének előírása

**13.5** A közművesítettség mértékének feltételei:

<sup>7</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>8</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

- a) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- b) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a teljes közműellátás biztosított – mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is,
- d) beépítésre nem szánt területen a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított.

#### **14. Vízellátás**

- 14.5** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízvezeték csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) A település közigazgatási területén tűzvíz ellátást biztosítani kell.

#### **15. A szennyvízelvezetés**

- 15.5** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 16.5** (1) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (2) A település területén, ahol a vezetékes szennyvízcsatorna-hálózat nem áll rendelkezésre, az alábbi közműpótló műtárgyak telepítése engedélyezett:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
  - b) helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha
    - ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll,
    - bb) az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - bd) a kisberendezés telepítése építési helyen belül történik
- (3) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére - a megfelelő paraméterű és kiépítettségű - útkapcsolat biztosított.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
  - c) védőtávolság biztosítása szükséges.
- (5) Szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m, amelyet csökkenteni a telep hatásterületének megállapításával lehet. A védőtávolságon belül csak a környezeti hatásvizsgálat által engedélyezett rendeltetésű épület helyezhető el.

#### **16. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés**

- 17.5** (1) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
- (2) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani.
- (3) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, úgy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

- (4) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízz szállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy a vízz szállítás akadálymentes legyen.
- (5) Az utcafronti telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

### **17. Energia ellátás, elektronikus hírközlés**

- 18.5** (1) Területgazdálkodás érdekében a belterületen újonnan kialakuló, vagy átfogóan megújuló közterületen a villamosenergia és az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - (3) Külterületen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - (4) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia-telepítések feltétele:
    - a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,
    - b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen
  - (5) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelő berendezés valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető.
  - (6) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.
- 19.5** Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településképi rendelet rögzíti.

## **III. Fejezet**

### **Építés általános szabályai**

- 20.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

### **18. Az építés általános feltételei**

- 21.5** (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek beépítése csak az övezethatáron történő felosztását követően lehetséges.
  - (3) A Szabályozási terven jelölt javasolt út területe, elkerülő út számára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.
- 22.5** (1) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe a gyepprácos, gyephézagos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be,
- (2) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.
  - (3) A Szabályozási terven telek be nem építhető részén épület nem helyezhető el.

### **19. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások**

- 23.§** (1) A természetes terepszint a telekhatárok melletti 1,0 méteres sávban nem változtatható.
- (2) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 24.§** (1) A település területén – gazdasági terület kivételével – tömör kerítés nem helyezhető el.
- (2) Kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet, kivéve
- a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést;
  - a kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) menti zajvédő falat;
  - a gazdasági területek mentén, a lakóterületek felől létesített kerítést, melynek magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (3) Utcafronti kerítés lábazatának megengedett magassága legfeljebb 0,6 m.
- (4) Saroktelek kerítése a saroktól mért 5 m-en belül csak áttört kivitelben készülhet, amennyiben az útszegély és a kerítés közötti távolság kisebb, mint 3,0 m.
- (5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – kertes mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt terület, tanya és birtokközpont kivételével - kizárólag fonatos áttört kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
- (6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezett kerítés
- magassága legfeljebb 1,5 m,
  - legalább 50%-ban áttört szerkezetű lehet.
- (7) Zöldterület övezetében épített kerítés legalább 90 %-ban áttört szerkezetű lehet.
- (8) <sup>9</sup>Lakó és településközpont építési övezetekbe tartozó ingatlan közterületi határán lakásonként egy, de ingatlanonként legfeljebb kettő, 4 m-nél nem szélesebb kapubehajtó létesíthető.
- (9)<sup>10</sup> Saroktelek esetén a gépjármű kapubehajtó az alárendelt úton az úttestek széleinek metszéspontjától számított 5 m távolságon belül nem lehet.

## **20. A beépítési mód, az építési hely és az épület-elhelyezés**

- 25.§** (1) A rendelet 1. mellékletében szereplő beépítési módok:
- zárt sorú beépítési mód (Z),
  - oldalhatáron álló beépítési mód (O),
  - szabadon álló beépítési mód (SZ),
  - ikres beépítési mód (I).
- (2) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala igazodjon a kialakult állapothoz.
- (4) Az előkert mértéke
- <sup>11</sup>lakó és településközpont terület építési övezeteiben: 5,0 m – a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
  - gazdasági terület építési övezeteiben: 10,0 m,
  - egyéb építési övezetben: 5,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
- 10,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m,

<sup>9</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>10</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>11</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.



- b) 10,0-12,0 m szélességű építési telek esetében 4,0 m,
- c) egyéb esetben 5,0 m.
- (6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje az övezetben előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.
- (7)<sup>12</sup>
- (8) Legfeljebb 18,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 3,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (9) Ha a Szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a Szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

## **21. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése**

- 26.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Lakó- és településközpont terület építési övezeteiben telkenként legfeljebb 2 melléképület és 2 lábon álló kerti tető helyezhető el.
  - (3) Ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
  - (4) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
  - (5) Beépítésre szánt területeken állattartó épület:
    - a) kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, településközpont terület, üdülőterület, különleges sport-, strand- és gyógyszálló, wellnes terület építési övezeteiben, valamint Lf-1 építési övezetben nem helyezhető el,
    - b) <sup>13</sup>Lf-2, Lf-2a, Lf-3, Lf-4 építési övezetben
      - ba) legfeljebb 30 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 180 m<sup>3</sup> nettó térfogattal építhető,
      - bb) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
      - bc) <sup>14</sup>a szomszédos telken lévő fő rendeltetésű épülettől legalább 10,0 m távolságra helyezhető el.
    - c) Lf-3\* építési övezetben a beépíthető alapterület 40%-át meg nem haladó mértékig, de legfeljebb 120 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel, 6,0 m épületmagassággal.

- 27.§** (1) Az előkertben legfeljebb 6 m<sup>2</sup> nettó alapterületű, legfeljebb 2,0 m magas hulladéktartály-tároló elhelyezhető.
- (2) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
  - (3) Fedett gépjárműtároló elő- és oldalkertben nem helyezhető el.
  - (4) Lakó-, üdülő- és településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
    - a) trágyatároló,
    - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

## **IV. Fejezet**

### **A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások**

#### **22. A beépítésre szánt területek**

- 28.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>13</sup> Beiktatta a 18/2021.(VI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. június 26-tól.

<sup>14</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

- a) Kisvárosias lakóterület  
(Lk)
- b) Kertvárosias lakóterület  
(Lke)
- c) Falusias lakóterület  
(Lf)
- d) Településközpont terület  
(Vt)
- e) Intézményterület  
(Vi)
- f) Kereskedelmi, szolgáltató terület  
(Gksz)
- g) Általános gazdasági terület  
(Gá)
- h) Ipari terület – energiaszolgáltatási terület  
(Gip-E)
- i) Üdülőházas terület  
(Üü)
- j) Hétvégiházas terület  
(Üh)
- k) Különleges területek
  - ka) sportterület  
(K-Sp)
  - kb) strandterület  
(K-Str)
  - kc) turisztikai terület  
(K-Tur)
  - kd) szennyvíztisztító  
(K-Szt)
  - ke) gyógyszálló, wellness terület  
(K-Gy)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### **23. Kisvárosias lakóterület**

- 29.§** (1) Kisvárosias lakóterület a szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) szállás jellegű;
  - f) igazgatási, iroda;
  - g) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4)<sup>15</sup>

**30.§** (1) Lk-1 építési övezet építési telkein kizárólag 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Amennyiben az építési telek átmenő telek, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(1a)<sup>16</sup> Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4 és Lk-6 jelű építési övezetben lakórendeltetésű egységenként legalább egy személygépjármű elhelyezésére alkalmas zárt tároló, garázs létesítendő, vagy annak későbbi kialakítására építési helyen belül, a telek legnagyobb beépítettségét is figyelembe véve, helyet kell biztosítani.

(2) Lk-2 építési övezet építési telkein kizárólag egy épület helyezhető el.

(3) Lk-3 építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4)<sup>17</sup>

(5)<sup>18</sup> Lk-4 és Lk-6 építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(6)<sup>19</sup>

(7)<sup>20</sup> Lk-5 építési övezet építési telkein kizárólag 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(8)<sup>21</sup> Lk-5 építési övezet építési telkein gépjárműtároló telken belüli elhelyezése a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben vagy terepszint alatt történhet.

(9)<sup>22</sup> Lk-5 építési övezet telkein a vizek helyben tartásáról és helyben történő felhasználásáról gondoskodni kell.

(10)<sup>23</sup> Lk-6 építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető. Az építési övezet telkein minden 130 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás helyezhető el.

(11)<sup>24</sup> Lk-6 építési övezet építési telkein a szomszédos telekhatártól 5 m-en belül kizárólag gépjárműtároló helyezhető el, melynek épületmagassága nem haladhatja meg a 4 métert.

(12)<sup>25</sup> Lk-6 építési övezet telkein a vizek helyben tartásáról és helyben történő felhasználásáról gondoskodni kell.

#### 24. Kertvárosias lakóterület

**31.§** (1) Kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) lakó;

b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

d) kulturális

rendeltetésű egységet tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 200 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 1 fő rendeltetésű épület, s legfeljebb 2 önálló rendeltetésű egység helyezhető el.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>16</sup> Beiktatta a 32/2022.(X.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2022.(IV.01.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. április 16-tól.

<sup>18</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2022.(IV.01.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. április 16-tól.

<sup>20</sup> Beiktatta a 20/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. szeptember 26-tól.

<sup>21</sup> Beiktatta a 20/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. szeptember 26-tól.

<sup>22</sup> Beiktatta a 20/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. szeptember 26-tól.

<sup>23</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>24</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>25</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

(5)<sup>26</sup> Lke-4 építési övezetben az előkert 3,0 m.

(6)<sup>27</sup> Lke-4 építési övezet telkein a vizek helyben tartásáról és helyben történő felhasználásáról gondoskodni kell.

## 25. Falusias lakóterület

- 32.§** (1) Falusias lakóterület a szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;
  - d) szálláshely jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - h) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kereskedelmi rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 200 m<sup>2</sup> nettó szintterületen helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 1 fő rendeltetési épület, s legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- 33.§** (1) Lf-1 építési övezet építési telkein az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (2) Lf-1 építési övezetben 6 lakó rendeltetési egység helyezhető el, ha az építési telek
- a) saroktelek, és
  - b) területe az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület legalább 3-szorosa.
- (3) Lf-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi épületek esetében 7,5 m.
- (4)<sup>28</sup> Lf-2a építési övezet építési telkein
- a) melléképület darabszám korlátozás nélkül elhelyezhető,
  - b) az utcafronti telekhatártól legalább 20,0 m távolságra 8,0 m épületmagasságú melléképület is elhelyezhető,
  - c) siló, takarmánytároló magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

## 26. Településközpont terület

- 34.§** (1) A településközpont terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

<sup>26</sup> Beiktatta a 29/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. december 19-től.

<sup>27</sup> Beiktatta a 29/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. december 19-től.

<sup>28</sup> Beiktatta a 18/2021.(VI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. június 26-tól.

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el, amennyiben a beépített bruttó szintterület legalább 50%-a egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz.
- (4) <sup>29</sup>Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakórendeltetési egységenként legalább egy személygépjármű elhelyezésére alkalmas zárt tároló, garázs létesítendő, vagy annak későbbi kialakítására építési helyen belül, a telek legnagyobb beépítettségét is figyelembe véve, helyet kell biztosítani.

- 35.§** (1) Vt-1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, Amennyiben az építési telek átmenő telek, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) <sup>30</sup>Vt-2 építési övezet építési telkein a 34.§ (2) bekezdés d), e), f) pont szerinti rendeltetés nem helyezhető el.
  - (3) Vt-4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Amennyiben az építési telek átmenő telek, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
  - (4) Vt-5 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a meglévő beépítés ettől eltérő, úgy az építési hely a meglévő beépítéshez igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság és az oldalkert megtartásával.

## 27. Intézményterület

- 36.§** (1) Intézmény terület a szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
    - a) igazgatási, iroda;
    - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
    - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
    - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
    - e) sportrendeltetési egységet tartalmazhat.
  - (3) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- 37.§** <sup>31</sup>Vi-2 építési övezet építési telkein fő rendeltetésként kizárólag a 36. § (2) b), c), d) pont szerinti rendeltetés helyezhető el.

## 28. Kereskedelmi, szolgáltató terület

<sup>29</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>30</sup> Beiktatta a 22/20201.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>31</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

- 38.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;
  - d) szállás jellegű;
  - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
  - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de nem bővíthető.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a lakó- és településközpont terület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) <sup>32</sup>Gksz-2 építési övezetben a Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető részén burkolt felület nem alakítható ki, a meglévő fásszárú növényállomány megőrzendő, s háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv létesítendő.

## **29. Általános gazdasági terület**

- 39.5** (1) Általános gazdasági terület a szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, termelés, raktározás gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, raktározási;
  - c) igazgatási, iroda;
  - d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein üzemanyag-töltő állomás elhelyezhető.
- (4) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.
- (5) <sup>33</sup>Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> nettó alapterületű egyszintes portaépület elhelyezhető.
- (6) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető.

<sup>32</sup> Beiktatta az 1/2021. (II.05.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. február 6-ától.

<sup>33</sup> Beiktatta a 32/2022. (IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

- (7) <sup>34</sup>Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein a hátsó kert 10,0 m, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (8) <sup>35</sup>
- (9) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein a lakó- és településközpont terület építési övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.
- (10) <sup>36</sup>
- (11) <sup>37</sup>Gá-1 építési övezet építési telkein az előkerti építési határvonal 5,0 m.
- (12) <sup>38</sup> Gá-3 építési övezet építési telkein az előkert mérete 1,0 m, a hátsókert mérete 3,0 m.
- (13) <sup>39</sup> Gá-3 építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben és oldalkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> nettó alapterületű egyszintes portaépület elhelyezhető.

### 30. Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület

- 40.§** (1) Az egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület a szabályozási terven Gip-e jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Egyéb ipari terület - energiaszolgáltatási terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) energiaszolgáltatási, üzemeltetési;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) egészségügyi, szociális;
  - d) gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Egyéb ipari terület – energiaszolgáltatási terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

### 31. Üdülőházas terület

- 41.§** (1) Üdülőházas terület a szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) szállás jellegű;
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - e) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Üdülőházas terület építési övezeteinek építési telkein gépjárműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

### 32. Hétvégiházas terület

<sup>34</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>37</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>38</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>39</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

- 42.5** (1) Hétfévházás terület a szabályozási terveken Ūh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfévházás terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- üdülő;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - szállás jellegű;
  - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétfévházás terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Hétfévházás terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: részleges.

### **33. Különleges terület – sportterület**

- 43.5** (1) Különleges terület - sportterület a szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- sport;
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - szállás jellegű
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

### **34. Különleges terület – strandterület**

- 44.5** (1) Különleges terület – strand terület a szabályozási terven K-Str jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – strand terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- strandhoz kapcsolódó kiszolgáló,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - egyéb közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű,
  - az a)-d) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – strand terület építési övezeteinek építési telkein szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület – strand terület építési övezeteinek építési telkein a zöldfelület legkisebb mértékének legalább 30%-án fa telepítendő.

### **35. Különleges terület – turisztikai terület**

- 45.5** (1) Különleges terület - turisztikai terület a szabályozási terven K-Tur jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - turisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- turisztikai;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - szállás jellegű;
  - közösségi szórakoztató, kulturális;
  - oktatási, egészségügyi, szociális;



- f) lakó;
  - g) sport
  - h) az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án, lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 10%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: részleges.

### **36. Különleges terület - szennyvíztisztító**

- 46.§** (1) Különleges terület – szennyvíztisztító a szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – szennyvíztisztító terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: részleges.
- (3) K-Szt építési övezet építési telkein a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.

### **37. Különleges terület – gyógyszálló, wellness terület**

- 47.§** (1) Különleges terület – gyógyszálló, wellness terület a szabályozási terven K-Gy jellel jelölt építési övezet, mely rekreációs pihenést szolgáló szállás jellegű épületek és azt kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – gyógyszálló, wellness terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.
- (3) Különleges terület – gyógyszálló, wellness terület építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.
- (4) K-Gy építési övezet építési telkein a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.

## **V. Fejezet**

### **A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások**

#### **38. A beépítésre nem szánt területek**

- 48.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
    - aa) Közpark (Zkp)
    - ab) Közkert (Zkk)
  - b) Erdőterületek
    - ba) Védelmi (Ev)
    - bb) Gazdasági (Eg)
    - bc) Közjóléti (Ek)
  - c) Mezőgazdasági területek
    - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
    - cb) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
    - cc) Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület (Má-E)
  - d) Vízgazdálkodási terület (V)
  - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - ea) Temető (Kb-T)

- |                         |          |
|-------------------------|----------|
| eb) Bányaterület        | (Kb-B)   |
| ec) Turisztikai terület | (Kb-Tur) |
| f) Közlekedési terület  |          |
| fa) Közúti              | (KÖu)    |
| fb) Kötőpályás          | (KÖk)    |

(2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet határozza meg.

### 39. Zöldterület

- 49.§** (1) Zöldterület a szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.
- (4) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

### 40. Védelmi erdőterület

- 50.§** (1) A védelmi erdőterület a szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezeteiben épület nem helyezhető el.

### 41. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

- 51.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítására és hasznosítására.
- (2) Gazdasági erdőterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetési egységet tartalmazhat.

### 42. Közjóléti rendeltetésű erdőterület

- 52.§** A közjóléti rendeltetésű erdőterület a szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

### 43. Általános mezőgazdasági terület

- 53.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
  - c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - e) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben új tanya nem alakítható ki.

- (4) Má-1 övezetben lakóépület kizárólag tanya és birtokközpont telkén helyezhető el.
- (5) Má-1 övezet telkein lakóépület csak a (2) bekezdés a)-d) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legfeljebb a megengedett beépítettség 50%-án helyezhető el, s legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (6) Má-1 övezetben - birtoktest esetében - a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható, birtokközpont alakítható ki, amennyiben
  - a) a mezőgazdasági birtoktest legalább 30 ha (300.000 m<sup>2</sup>) összterületű,
  - b) a birtokközpont telekterülete legalább 1 ha (10.000 m<sup>2</sup>).
 A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 m, a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 20%.
- (7) Má-1 övezetben meglévő tanya esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10% az övezetre vonatkozó, a 3. mellékletben foglalt beépíthető telek megengedett legkisebb területe és a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől függetlenül.
- (8) Má-2 és Má-E övezetben épület nem helyezhető el.

#### **44. Kertes mezőgazdasági terület**

- 54.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
    - a) kertészeti termeléshez kapcsolódó;
    - b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
    - c) állattartó;
    - d) lakó
 rendeltetési egységet tartalmazhat.
  - (3) Mk övezetben lakóépület legfeljebb a megengedett beépítettség 50%-án helyezhető el.
  - (4) Mk övezetben lakóépület legalább 14 méter széles telken helyezhető el.
  - (5) Mk övezetben lakóépület szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén legalább 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén legalább 6000 m<sup>2</sup> nagyságú telken helyezhető el.
  - (6) Mk övezetben lakóépület építése vagy lakóra történő rendeltetésváltás akkor lehetséges, ha
    - a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
    - b) közüzemi villamosenergia-ellátás biztosítható,
    - c) a szennyvízre és a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
    - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

#### **45. Vízgazdálkodási terület**

- 55.§** (1) Vízgazdálkodási területbe az állóvizek, a folyóvizek medre és parti sávja, valamint a vízművek, vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
  - (3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

#### **46. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető**

- 56.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Kb-T övezet telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén beépíthetők, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve, egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldószeres műtárggyal történik.
- (3) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (4) Kb-T övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül – amennyiben fizikailag lehetséges - legalább 5,0 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- (5) Az újonnan kialakításra kerülő temető telken belüli védőtávolsága 30 m.

#### **47. Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület**

- 57.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya a szabályozási terven Kb-B jellel szabályozott övezet, amely elsősorban az ásványvagyon kitermelésére szolgál.
- (2) Kb-B övezetben épület nem helyezhető el.

#### **48. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület**

- 58.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület a szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
    - a) turisztikai;
    - b) szállás jellegű;
    - c) közösségi szórakoztató, kulturális;
    - d) oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetési egységet tartalmazhat.
  - (3)<sup>40</sup> Kb-Tur2 övezet telkein vendéglátó rendeltetési egységet tartalmazó fő rendeltetésű épület elhelyezhető.

#### **49. Közlekedési terület**

- 59.§** (1) Közlekedési terület a szabályozási terven a KÖu (közúti) és KÖk (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv ábrázolja.
  - (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.
  - (4) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
  - (5) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, és annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

## **VI. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

- 60.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2002. (IV.26.) rendelete és a Gerje

---

<sup>40</sup> Beiktatta a 18/2021.(VI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. június 26-tól.

patak menti ingatlanokat érintő változási tilalom elrendeléséről szóló 18/2007. (VII.13.)  
önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Fazekas László s. k.  
polgármester

Kovács Zoltánné dr. s. k.  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2023. november 7.

Kovács Zoltánné dr. s. k.  
jegyző

## MELLÉKLETEK

### 1. MELLÉKLET A 20/2019. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ<sup>41</sup>

A helyi építési szabályzatról szóló 20/2019. (IX.30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-8 és SZT-9 jelű szabályozási tervlap módosítása, a módosítás területi hatályának vonatkozásában

#### Szabályozási terv

### 2. MELLÉKLET A 20/2019. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### 2.1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

##### 2.1.1. Kisvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lk-1	O	400	16	40	50	6,5	30
3	Lk-2	SZ	800	-	40	45	9,0	30
4	Lk-3	SZ	1500	-	40	45	12,5	30
5	Lk-4	SZ	2000	-	40	45	7,5	30
6. <sup>42</sup>	Lk-5	SZ	1000	18	40	50	6,5	30
7. <sup>43</sup>	Lk-6	O	2000	-	40	40	7,5	30

##### 2.1.2. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lke-1	Z	650	14	30	40	5,5	50
3	Lke-2	O	500	14	30	35	5,0	50
4	Lke-3	I	500	18	30	35	5,5	50
5. <sup>44</sup>	Lke-4	SZ	500	14	30	35	5,0	50

<sup>41</sup> Beiktatta a 25/2023.(X.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. október 28-tól.

<sup>42</sup> Beiktatta a 20/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. szeptember 26-tól.

<sup>43</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

<sup>44</sup> Beiktatta a 29/2020. (XII.18.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020. december 19-től.

### 2.1.3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-1	O	400	-	30	35	5,5	40
3	Lf-2	O	500	-	30	35	5,0	50
3 <sub>a</sub> 4 <sub>5</sub>	Lf-2a	O	500	-	30	35	5,0	50
4	Lf-3,	O	800	12	20	25	4,5	40
5	Lf-3*	O	800	12	20	25	4,5	40
6	Lf-4	O	1000	12	25	30	4,5	50

### 2.1.4. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt-1	Z	400	16	50	55	6,5	25
3	Vt-2	Z	400	16	80	80	3,0	10
4	Vt-3	Z	600	16	80	80	7,5	10
5	Vt-4	O	400	16	50	55	6,5	25
6	Vt-5	O	800	16	40	45	9,0	30

### 2.1.5. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

<sup>45</sup> Kiegészítette a 18/2021.(VI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. június 26-tól.

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vi-1	SZ	2000	20	40	45	7,5	30
3	Vi-2	SZ	2000	20	40	45	14,0	30

### 2.1.6. Kereskedelmi, szolgáltató terület

1	A	B	C	D	E	F	G	H
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
2	Gksz-1	SZ	1000	-	20	30	7,5	40
3	Gksz-2	SZ	2000	-	40	50	9,0	30
4	Gksz-3	SZ	4000	30	40	50	8,0	30

### 2.1.7. Általános gazdasági terület

1	A	B	C	D	E	F	G	H
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
2	Gá-1	SZ	5000	-	40	50	9,0	30
3	Gá-2	SZ	5000	30	50	60	12,0	25
4 <sup>46</sup>	Gá-3	O	2000	-	40	50	9,0	30

### 2.1.8. Egyéb ipari terület – energiaszolgáltató terület

<sup>46</sup> Beiktatta a 32/2022.(IX.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2022. október 1-től.



	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gip-E	SZ	2000	-	40	50	10,5	30

### 2.1.9. Üdülőház terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üü	SZ	10000	-	20	20	6,0	40

### 2.1.10. Hétfégi házas terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üh	O	600	14	20	20	4,5	60

### 2.1.11. Különleges terület - sportterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Sp	SZ	6000	-	10	15	6,5	60

#### 2.1.12. Különleges terület – strandterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Str	SZ	10000	-	15	30	6,5	50

### 2.1.13. Különleges terület – turisztikai terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Tur	SZ	4000	-	20	20	6,5	40

### 2.1.14. Különleges terület – szennyvíztisztító

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Szt	SZ	2000	-	40	50	10,5	40

### 2.1.15. Különleges terület – gyógy szálló

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Gy	SZ	5000	-	20	25	7,5	50

### 3. MELLÉKLET A 20/2019. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

	A	C	D	E	G	I	J
<b>1</b>	Övezet jele	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Megjegyzés
<b>2</b>	Zkp	-	-	3	70	5,0	-
<b>3</b>	Zkk-1	-	-	3	60	5,0	-
<b>4</b>	Zkk-2	-	-	-	-	-	-
<b>5</b>	Ev	-	-	-	-	-	-
<b>6</b>	Eg	-	100.000	0,5	-	5,0	-
<b>7</b>	Ek	-	20.000	5	-	5,0	-
<b>8<sup>47</sup></b>	Má-1	-	100.000	3	-	5,0	meglévő tanya esetén a 53.§ (7) bek. érvényes
<b>9</b>	Má-2	-	-	-	-	-	-
<b>10</b>	Má-E	-	-	-	-	-	-
<b>11</b>	Mk	720	720	5	-	5,0	-
<b>12</b>	V	-	-	10	-	-	-
<b>13</b>	Kb-T	5000	-	2	-	7,5	-
<b>14</b>	Kb-B	-	-	-	-	-	-
<b>15</b>	Kb-Tur	5000	-	5	-	5,0	-
<b>15a<sup>48</sup></b>	Kb-Tur2	5000	-	10	-	5,0	-
<b>16</b>	KÖu	-	-	1	-	5,0	-
<b>17</b>	KÖk	-	-	3	-	7,0	-

<sup>47</sup> Beiktatta a 22/2021.(VIII.27.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. szeptember 11-től.

<sup>48</sup> Kiegészítette a 18/2021.(VI.25.) önkormányzati rendelet, hatályos 2021. június 26-tól.

