

Tartalom

ELSŐ RÉSZ	5
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	5
I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	5
1. A rendelet hatálya és alkalmazása	5
2. Értelmező rendelkezések	5
II. FEJEZET: TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	6
3. Telekalakítás	6
III. FEJEZET: KÖZTERÜLETALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	7
4. Közterületen lévő építményre vonatkozó előírások.....	7
5. Közutak zöldfelületeire vonatkozó előírások	7
6. Magánútra vonatkozó előírások	7
IV. FEJEZET: KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	8
7. Közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai	8
8. Közművesítettség mértéke.....	9
9. Vízellátás	9
10. Szennyvízelvezetés.....	9
11. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-gazdálkodás	11
12. Megújuló energiahordozók hasznosítása	11
13. Villamosenergia-ellátás	12
14. Elektronikus hírközlés.....	12
V. FEJEZET: A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	12
15. A levegő védelmére vonatkozó előírások	12
16. A természet, a termőföld, a talaj, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások	12
VI. FEJEZET: ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	13
17. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások	13
VII. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	13
18. Építési hely meghatározása	13
19. Építményekre vonatkozó általános előírások.....	14
VIII. FEJEZET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI.....	14
20. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai	14

MÁSODIK RÉSZ.....	15
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI.....	15
IX. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA.....	15
X. FEJEZET: LAKÓTERÜLETEK.....	15
21. Falusias lakóterület (jele: Lf)	15
XI. FEJEZET: VEGYES TERÜLETEK.....	16
22. Településközponti vegyes terület (jele: Vt)	16
23. Intézményi vegyes terület (jele: Vi).....	17
XII. FEJEZET: GAZDASÁGI TERÜLETEK.....	18
24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (jele: Gksz).....	18
25. Egyéb ipari gazdasági terület (jele: Gipe)	18
XIII. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	19
26. Mezőgazdasági üzemi terület (jele: K-Mü)	19
HARMADIK RÉSZ	20
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI	20
XIV. FEJEZET: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK (jele: KÖu, KÖu-K, Közm)	20
XV. FEJEZET: ZÖLDTERÜLETEK (jele: Z)	20
27. Közpark (jele: Zkp).....	20
28. Közkert (jele: Zkk).....	21
XVI. FEJEZET: ERDŐTERÜLETEK.....	21
29. Védelmi erdőterület (jele: Ev).....	21
30. Rekreatív erdőterület (jele: Er)	21
31. Egyéb erdőterület (jele: Ee)	22
XVII. FEJEZET: MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	22
32. Általános mezőgazdasági terület (jele: Má)	22
33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (jele: Mt).....	22
XVIII. FEJEZET: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (jele: Vg).....	23
XIX. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (jele: Kb)	23
34. Különleges, beépítésre nem szánt, rekreációs terület (jele: Kb-Rek).....	23
35. Különleges, beépítésre nem szánt, sportterület (jele: Kb-Sp)	23
36. Különleges, beépítésre nem szánt, temető terület (jele: Kb-T)	24
NEGYEDIK RÉSZ.....	25
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	25
37. Hatályba lépés	25

MELLÉKLETEK	26
1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv	26
2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai	27
3. melléklet a /2025. (.....) önkormányzati rendelethez: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések.....	30
4. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma	37
5. melléklet a .../2025.(....) önkormányzati rendelethez: Állattartó építmények telepítési távolságai	39
6. melléklet a .../2025.(....) önkormányzati rendelethez:.....	40
Biológiai aktivitás érték.....	40
FÜGGELÉKEK.....	41
1. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez: Honos vagy meghonosodott, telepítésre javasolt fajok.....	41
2. függelék a .../2025.(....) önkormányzati rendelethez: Telepítésre nem javasolt idegenhonos, inváziós, intenzíven terjedő vagy pusztuló fajok	43
3. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez: Az épített környezet országos értékeinek jegyzéke	45
4. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez: Régészeti lelőhelyek jegyzéke	46

**Nemesszalók Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló
.../2025. (....) számú rendelete**

Nemesszalók Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat továbbá a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 9/2021. (VIII. 24.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani e rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb szintű jogszabályok, valamint a településkép védelméről szóló helyi rendelet előírásai szerint kell eljárni.

2. § A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv
- b) 2. melléklet: Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- c) 3. melléklet: Elhelyezhető és tiltott rendeltetések
- d) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma
- e) 5. melléklet: Állattartó épületek telepítési távolságai
- f) 6. melléklet: Biológiai aktivitás érték.

2. Értelmező rendelkezések

3. § (1) E rendelet alkalmazásában:

- a) *Állattartás*: Olyan tevékenység, amely kedvtelés, termékelőállítás, sport, vagy állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás céljából történik. Nem minősül állattartásnak a családi szükségletek kielégítése vagy feldolgozás céljából vásárolt vagy beszállított állatok legfeljebb egy hétig történő, átmeneti tartása.
- b) *Főépület*: Az építési övezet és övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület. Önálló főépületnek tekintendők az egymáshoz bármilyen épületszerkezettel kapcsolódó, de önálló tartószerkezettel rendelkező, fő rendeltetési egységet tartalmazó épületek is.
- c) *Háromszintes növényállomány*: Olyan gye-, cserje- és lombkorona-szintű vegetáció, ahol 100 m² -enként legalább egy díszfa és legalább 20 db cserje található, a többi felület pedig gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett. A cserjéket és talajtakarókat olyan sűrűséggel kell telepíteni, hogy azok legkésőbb a telepítéstől számított 3 éven belül elérjék a teljes talajborítottságot. Csak olyan díszfa telepíthető, melynek 15-20 éves lombkorona mérete legalább – a 3. függelék szerinti - 6,0 métert eléri. A talajborítottságot a fenntartással folyamatosan biztosítani kell.
- d) *Kézműipari tevékenység / rendeltetés*: 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatási létszámmal működő gyártó vagy szolgáltató tevékenység, amelynek működése során a környezet zajterhelése időszakosan sem haladja meg a 60 decibel (dB) értéket, és a tevékenység

céljára szolgáló rendeltetési egység összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t.

- e) *Melléképület*: A főépületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, önálló szerkezetű épület, mely huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas.
- f) *Mobilház*: Lakókonténer, konténerház, lakókocsi, lakóautó, jurta és minden egyéb, olyan – jellemzően emberi tartózkodásra szolgáló – mobil jellegű építmény, mely alapvetően könnyen össze- és szétszerelhető illetve szállítható.
- g) *Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció*: Az adott építési övezetben vagy övezetben a Helyi Építési Szabályzat szerint elhelyezhető olyan rendeltetés, vagy szabadban vagy épületben végzett olyan tevékenység, melynek légszennyezési, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra a jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása sem.
- h) *Rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény*: Olyan építmény, mely az adott építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetés működéséhez szükséges, és/vagy azt kiszolgálja, kiegészíti.
- i) *Parti sáv*: a vizek partvonala, valamint a közcélú vízállésművek mentén húzódó – a vonatkozó jogszabály szerint - meghatározott szélességű területsáv, amely az azokkal kapcsolatos szakfeladatok ellátását szolgálja
- j) *Partvonal*: A meder és a part találkozási vonala.
- k) *Visszamaradó telek*: Szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telek.

II. FEJEZET: TELEKALKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Telekalakítás

- 4. §** (1) Az építési övezetek, övezetek telekalakítással kapcsolatos minimális paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Telekalakítás során a 2. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélességnél, és telekterületnél maximum 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza vagy nem zárja ki, továbbá
- a) kialakult állapot vagy
 - b) domborzati adottság vagy
 - c) közterületek fejlesztése
- indokolja.
- (3) Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a szabályozási terv végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telkek paraméterei az építési övezetben, övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg, valamint, ha a telkek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja. Az ilyen telken azonban a szabályossá tételig új beépítés vagy bővítés nem megengedett, de meglévő épület felújítása, helyreállítása lehetséges.

- (4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület, -szélesség és -mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.
- (5) Még beépítetlen saroktelkek telekalakítása során az előkerti határvonal-hosszának legalább 3,0 m-rel nagyobbának kell lennie az adott építési övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (6) Lakóterületen új nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha az a telektömbben e rendelet hatálybalépése előtt kialakult zárványtelek feltárását biztosító telekalakítás céljából történik.
- (7) Kialakult nyúlványos telek nem megosztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (8) Lakóterületen olyan telekalakítás, telekegyesítés nem megengedett, mely a szomszédos építési telek hátsó részét az adott telekhez csatolja, még abban az esetben sem, ha a hátsókertre vonatkozó előírások ezután is betartottak maradnak.

III. FEJEZET: KÖZTERÜLETALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. Közterületen lévő építményre vonatkozó előírások

- 5. §** (1) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a gépjárműves és gyalogos közlekedést.
- (2) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészeken - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem megengedett.

5. Közutak zöldfelületeire vonatkozó előírások

- 6. §** (1) A KÖu és KÖu-K jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott szabad eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.
- (2) A legalább 12,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során, az útpályával párhuzamosan, legalább egyoldali fasor elhelyezésére helyet kell biztosítani. A legalább 16,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során már kétoldali fasor elhelyezésére kell helyet biztosítani. A fasort legalább 2,0 méter szélességű zóldsávba kell ültetni, de az kerülhet az út menti gyepes árok mélyvonalába is, ha az árok legalább 2,0 méter széles.

6. Magánútra vonatkozó előírások

- 7. §** (1) Építési telek megközelítésére szolgáló magánút szélessége nem lehet kevesebb 6,0 méternél.
- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra.

- (3) Magánút, mezőgazdasági út számára kialakított telek esetében nem kell figyelembe venni a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telekméretet és legkisebb telekszélességet.
- (4) Magánút kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében
- a) az építési övezetre, övezetre előírt minimális közműellátás lehetőségét biztosítani kell,
 - b) a 12,0 méter vagy annál szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali, 16,0 méter vagy annál szélesebb keresztmetszet esetén legalább kétoldali fasor helybiztosítása kötelező.
- (5) A mezőgazdasági területek feltárását szolgáló magánutakat (beleértve a saját használatú útként bejegyzett ingatlanokat is) úgy kell kialakítani és olyan állapotban kell fenntartani, hogy a magánút által kiszolgált telkek rendeltetés szerinti használatához szükséges megközelíthetőség biztosítható legyen.

IV. FEJEZET: KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

7. Közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

- 8. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával szabad.
- (2) A közműellátás és elektronikus hírközlés kialakításával kapcsolatos követelményeket a településkép védelmi rendeletben és jelen rendeletben rögzítetteket együttesen kell alkalmazni.
- (3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. A közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál egyidejűleg kell gondoskodni:
- a) közút esetén
 - aa) a tervezett közművek megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről,
 - b) magánút esetén (közforgalom elől elzárt és el nem zárt esetben is)
 - ba) a tervezett közműveknek a közutakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelő megépítéséről
 - bb) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - bc) a csapadékvíz elvezetéséről,
 - bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról.
- (5) A (4) bekezdésbe nem tartozó építési tevékenység miatt szükségessé váló meglévő közművek kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény szakszerű betömedékelését, felhagyását meg kell oldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a legalább 12,0 méter szabályozási szélességű, de a 16,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) a legalább 16,0 m vagy azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - b) a 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését – a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében - folyókával vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

8. Közművesítettség mértéke

9. § (1) Építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) legalább a részleges közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény esetén biztosított:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemi villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

9. Vízellátás

10. § Új közüzemi vízhálózat már csak szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

10. Szennyvízelvezetés

- 11. § (1)** A szennyvízelvezetést – a csapadékvíz-elvezetéstől - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (2) A felszín alatti vizek védelme érdekében nem megengedett sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, még átmenetileg sem.
- (3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(4) A közcsontra hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből, valamint beépítésre nem szánt területen a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelését az alábbi módokon kell megoldani:

a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását),

aa) a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,

ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell,

b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsik szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:

ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulás, befogadó nyilatkozat rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),

bb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.

c) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a településrész hiányzó közcsontrázásának a megépítését, illetve – ha már megvalósult a településrész közcsontrázása -, ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.

(5) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánúti kapcsolat biztosított.

(6) Az ipari szennyvizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(7) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

a) védelem nélkül 150 m,

b) búzárral ellátva 20 m,

c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret esetén a kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosítást megvalósítani csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján szabad, az abban előírtak betartásával.

11. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-gazdálkodás

- 12. §** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területek (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízgazdálkodási használat felülvizsgálatával ágazati (vízjogi) engedély alapján változtatható meg, még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi mederállástól kell kijelölni, és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi mederállás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot – a szennyvíz hálózattól - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) Ha a telek beépítése és/vagy a burkoltsága növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve szabad a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni, a hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint.
- (6) A záportározót egyéb vízhasznosítási célra használni nem szabad, ilyen célra külön tározót kell létesíteni.
- (7) Ahol a mederesítés miatt a talaj kimosódásának kockázata fennáll, ott az erózió megakadályozását mérnökbiológiai módszerekkel kell biztosítani.
- (8) A nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a) a gépkocsibehajtó 4,0 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (9) Ha az ingatlanon végzett tevékenység műszakilag szükségessé teszi, a behajtó 4,0 m-nél szélesebb is lehet, de ebben az esetben a tervezőnek igazolnia kell, hogy az az árok vízszállító képességét nem csökkenti.
- (10) A telekről a csapadékvíz közhálózatba vezetése (az utcafrontra épített épületek esetén is) csak a terepszint alatt (járda burkolata alatt) építhető ki.

12. Megújuló energiahordozók hasznosítása

- 13. §** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor:
- a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
- b) napenergia hasznosító berendezés létesítése és bővítése akkor lehetséges, ha igazolható, hogy a tervezett létesítmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági

építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza, honvédelmi érdekeket nem sért,

- c) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magastető esetén max. 20 fokban, lapostető esetén max. 45 fokban emelkedhet ki, amennyiben a b) pont is teljesül,
- d) új szélérőmű vagy szélérőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélérőművek építménymagassága nem növelhető, a szélérőmű parkok nem bővíthetők.

13. Villamosenergia-ellátás

- 14. §** (1) A villamosenergia-ellátás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.
- (2) Új villamosenergia ingatlan bekötést a teljes közigazgatási területen csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
 - (3) Beépített és beépítésre szánt területen új közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatot építeni vagy meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

14. Elektronikus hírközlés

- 15. §** A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

V. FEJEZET: A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. A levegő védelmére vonatkozó előírások

- 16. §** Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem fedhet rá lakóterületre, vegyes területre és különleges, beépítésre szánt sportterületre.

16. A természet, a termőföld, a talaj, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások

- 17. §** (1) A szabályozási terv a településen található
- a) országos ökológiai hálózat magterületét,
 - b) országos ökológiai hálózat puffertérületét, továbbá
 - c) a tájképvédelmi terület övezetét
- más jogszabály által elrendelt szabályozási elemekként ábrázolja, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.
- (2) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák.
 - (3) Terepszint alatti építmények a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

- (4) Építmények üzemelése során keletkező, külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a szennyvízelvezető-hálózatba vagy szennyvízgyűjtőbe közvetlenül nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a szennyvízelvezető-hálózatba vezetés előtt a telken belül előtisztítani, előkezelni kell.
- (5) A vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális szerepüket kedvezőtlenül befolyásoló területhasználat nem folytatható.
- (6) Természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos új építmények elhelyezése a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében.

VI. FEJEZET: ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

- 18. §** (1) A település régészeti lelőhelyei a szabályozási tervlapokon ábrázolt, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.
- (2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tártani. A feltárási jogosultságot az érvényben lévő vonatkozó jogszabály rögzíti.
- (3) Olyan, még beépítetlen ingatlanon, melyre régészeti lelőhely területe ráfed, ott a közművesítés, illetve az ingatlanok értékesítése, beépítésének tervezése során az örökségi érdekek védelme és a beruházások pénzügyi és időbeli tervezhetőségének együttes biztosítása érdekében a lelőhely tényét figyelembe kell venni.
- (4) A jelölt régészeti lelőhely környezetét régészeti érdekű területként kell kezelni, ezért a földmunkák tervezése során régészeti lelőhelyek előkerülésére fokozottan kell figyelni, lehetőség esetén még a beruházás megkezdése előtt a területet terepbejárással – arra jogosult szakemberrel - át kell vizsgáltatni.

VII. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. Építési hely meghatározása

- 19. §** (1) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a rendelet előírásai rögzítik.
- (2) A kialakult beépítésű területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint szabad építési tevékenységet, illetve telekalakítást végezni:

- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület átalakítható, felújítható, de bővítés (sem vízszintes, sem függőleges irányban) nem engedélyezhető, kivéve a már meglévő magastető beépítését,
- b) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési módnak nem megfelelő meglévő épületek a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartásával átalakíthatók, felújíthatók, de azokat bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül szabad,
- c) ha a telken található építmények beépítési magassága meghaladja az előírásokban rögzített értéket, a meglévő építmények átalakíthatók, felújíthatók, bővíthetők, de a bővítmények egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a legnagyobb beépítési magasságnál előírt számértéket,
- d) ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell érvényesíteni.

19. Építményekre vonatkozó általános előírások

- 20. §** (1) Állattartó épület – az övezeti előírásokon túl – a rendelet 5. mellékletében rögzített távolságok szerint helyezhető el.
- (2) A megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét nem lépheti túl az építmény
- a) a közterületi telekhatártól 6,0 m-en belül a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3,0 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (3) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága, tényleges párkánymagassága legfeljebb 0,5 m-rel térhet el egymástól.
- (4) Közterületre, közterület fölé és alá, nem közterületi építmény része vagy szerkezeti eleme nem nyúlhat.
- (5) A település közigazgatási területén mobilház, lakóautó, utánfutós lakókocsi és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el. Érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező lakóautó, utánfutós lakókocsi és egyéb közlekedési eszköz időszakosan elhelyezhető.
- (6) Mezőgazdasági és erdőterület övezetekben mobilház és egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

VIII. FEJEZET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

20. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

- 21. §** (1) A parkolóhely létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.
- (2) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhöz tartozó parkolóhely létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

IX. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

22. § Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

X. FEJEZET: LAKÓTERÜLETEK

21. Falusias lakóterület (jele: Lf)

23. § (1) A falusias lakóterület építési övezeteiben - a kialakult beépítés figyelembe vételével - a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A falusias lakóterületen:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdasági,
- c) kereskedelmi, szolgáltató
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági,
- e) kézműipari,
- f) igazgatási, irodai,
- g) vendéglátó,
- h) szállás jellegű,
- i) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- j) kulturális, közösségi szórakoztató és
- k) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12,0 méter, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott 6,0 méter,
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak,
- c) a hátsókert legkisebb mélysége az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelet szerint meghatározott, kivéve, ahol azt a Szabályozási Terv másként jelöli.

- (6) A főépületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai (előkerti) határvonalára kell elhelyezni, kivéve, ha ezt a kialakult állapot máshogy indokolja, vagy a domborzati adottságok nem teszik lehetővé. Ezen utóbbi esetekben sem lehet a főépületek utcai homlokvonala 10,0 méternél hátrább.
- (7) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek oldalhatár felé eső homlokzatát az azon telekhatártól számított 0-3,0 méter távolság között szabad elhelyezni.
- (8) A hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével az építési helyen legfeljebb kettő főépület helyezhető el. Telekösszevonással kialakított és már beépített telken a meglévő épületek fennmaradhatnak, de ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és újonnan legfeljebb kettő főépület helyezhető rajta el, a szomszédos kialakult állapothoz illeszkedően.
- (9) A hagyományos, kialakult telekszerkezetű tömbökben telekösszevonás csak az előírások kielégítése érdekében történhet. Olyan telekösszevonás, mely a telekszerkezettől idegen telket alakít, nem megengedett.
- (10) Bármilyen telekalakítás csak a település egyéb lakótömbjeire jellemző telekszerkezet elérése irányába történhet, telekszerkezettől idegen telekalakítás nem megengedett.
- (11) A lakóépülettől különálló, a főépületet kiegészítő épületet (melléképületet) a főépülettel azonos oldalhatárra szabad csak építeni.
- (12) Az építési övezetben az építési telek
- a) legnagyobb beépítettsége 800 m² telekméretig 30%, ennél nagyobb telekméret esetén pedig a 800 m² feletti telekrész 10%-ával növelhető,
 - b) de a legnagyobb összes beépíthető területe 500 m²,
 - c) legkisebb zöldfelületi aránya 50%.
- (13) Állattartó építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetttnél kisebb is lehet.
- (14) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetttnél nagyobb is lehet.

XI. FEJEZET: VEGYES TERÜLETEK

22. Településközponti vegyes terület (jele: Vt)

24. § (1) A településközponti vegyes területek építési övezetében - a kialakult beépítés figyelembe vételével - a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Vt jelű településközponti vegyes területeken elsősorban:

- a) igazgatási, irodai,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) szálláshely,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport, valamint
- h) lakás

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

- (3) A településközponti vegyes terület építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 méter, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.
- (5) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:
 - a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott megengedhető akár 0,0 méter is;
 - b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak.
- (6) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítettnél nagyobb is lehet.

23. Intézményi vegyes terület (jele: Vi)

25. § (1) Az intézményi vegyes területek építési övezetében a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Vi jelű intézményi vegyes területeken elsősorban:

- a) nevelési, oktatási, hitéleti,
- b) igazgatási, irodai,
- c) egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi,

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

- (3) Az elsődleges rendeltetéssel összefüggésben lakás illetve szálláshely rendeltetés is elhelyezhető, telkenként legfeljebb 1-1 db rendeltetési egységgel.
- (4) Az intézményi vegyes területek építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (5) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az építési övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 m, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.
- (6) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:
 - a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott megengedhető akár 0,0 m is;
 - b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 m, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak.
- (7) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítettnél nagyobb is lehet.

XII. FEJEZET: GAZDASÁGI TERÜLETEK

24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (jele: Gksz)

26. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetében a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben

- a) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek helyezhetők el;
- b) lakás rendeltetés - szolgálati lakás kivételével - nem létesíthető.

(3) Az építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

25. Egyéb ipari gazdasági terület (jele: Gipe)

27. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetében - a kialakult beépítés figyelembe vételével - a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területeken elsősorban:

- a) ipari,
- b) energiaszolgáltatási,
- c) településgazdálkodási,
- d) raktározási

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen a (2) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) iroda,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy szolgálati lakás,
- c) kereskedelmi, szolgáltatási, logisztikai

rendeltetés is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(5) Az építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott minimum 20,0 m
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 15,0 m-nél,
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 15,0 m-nél.

(6) Az elő- oldal- és hátsókertekben - amennyiben a kialakult állapot azt lehetővé teszi - háromszintes növényállományú zöldsávot kell létesíteni és fenntartani. Az előkerti zöldsávot gépjárműparkoló és személy- illetve gépjárműbejárat burkolata megszakíthatja.

XIII. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

26. Mezőgazdasági üzemi terület (jele: K-Mü)

28. § (1) A mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el elsősorban:

- a) a mezőgazdasághoz, erdőgazdasághoz kapcsolódó építmények,
- b) az állattartás és állattenyésztés építményei,
- c) az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására, árusítására szolgáló építmények,
- d) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari és raktározási építmények,
- e) az ezekhez kapcsolódó igazgatási és irodaépületek, valamint
- f) üzemanyagtöltő.

(3) A mezőgazdasági üzemi területek építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Az építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete minimum 10,0 m,
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 10,0 m-nél,
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 m-nél.

(5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.

(6) Az elő- oldal- és hátsókertekben - amennyiben a kialakult állapot azt lehetővé teszi - háromszintes növényállományú zöldsávot kell létesíteni és fenntartani. Az előkerti zöldsávot gépjárműparkoló és személy- illetve gépjárműbejárat burkolata megszakíthatja.

(7) A Szabályozási Terven „telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész” jellel ábrázolt sáv teljes hosszán a háromszintes növényállományú zöldsávot a telekhatártól mérve legalább 15 m szélességben kell megvalósítani és folyamatos fenntartásáról gondoskodni. A 10 méteren túli szélességben elegendő csak gyepszintű vegetáció létesítése és fenntartása.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

29. § Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

XIV. FEJEZET: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK (jele: KÖu, KÖu-K, Közmu)

- 30. §** (1) Az övezetekben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A KÖu és KÖu-K illetve Közmu jelű övezetek az országos és helyi közút, kerékpárút, gépjármű várakozóhely, járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi, közúti közlekedési, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetekben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, az útsatlakozások beláthatóságát ne akadályozzák.
- (5) A közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek – legalább tömbönként - azonos korú és fajú/fajtájú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki a 6.§ szerint.

XV. FEJEZET: ZÖLDTERÜLETEK (jele: Z)

27. Közpark (jele: Zkp)

- 31. §** (1) A közpark övezet a település zöldfelületi rendszerének egy olyan – közterületi - főeleme, mely a település egészét szolgálja ki és ebből fakadóan a zöldterületi rendeltetések közül a (4) bekezdésben felsoroltakat együttesen is tartalmazhatja.
- (2) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (3) Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény illetve vendéglátó, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (4) Az övezet alapvetően játszó-, pihenő-, sport- és díszkerti funkciókra szolgál, melyek külön-külön, de együttesen is elhelyezhetők.
- (5) Az övezet zöldfelületének legalább 2/3-án háromszintes növényállományt kell létesíteni és folyamatosan fenntartani.
- (6) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.
- (7) A közparkot közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

28. Közkert (jele: Zkk)

- 32. §** (1) A közkert övezet a település zöldfelületi rendszerének egy olyan – közterületi - részeleme, mely a településnek csak egy részét szolgálja ki és ebből fakadóan a zöldterületi rendeltetések közül is csak a (3) bekezdésben felsoroltakat tartalmazhatja.
- (2) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (3) A Zkk jelű övezetben elhelyezhető:
- a) díszkert, pihenőkert, játszókert,
 - b) köztéri műalkotás,
 - c) gyalogos létesítmények műtárgya,
 - d) közműépítmény.
- (4) Az övezetben a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.
- (5) Az övezet zöldfelületének legalább 1/3-án háromszintes növényállományt kell létesíteni és folyamatosan fenntartani.
- (6) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.
- (7) A közkertet közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

XVI. FEJEZET: ERDŐTERÜLETEK

29. Védelmi erdőterület (jele: Ev)

- 33. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi rendeltetésű építményeket szabad elhelyezni.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 50 m² lehet.
- (5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.

30. Rekreációs erdőterület (jele: Er)

- 34. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport, továbbá kulturális, szabadtéri szórakoztató és hitéleti rendeltetésű építményeket szabad elhelyezni.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 500 m² lehet.
- (5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.

31. Egyéb erdőterület (jele: Ee)

- 35. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő-, vad- és vízgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi, pihenést, testedzést szolgáló építményeket szabad elhelyezni.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 100 m² lehet.
- (5) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.

XVII. FEJEZET: MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

32. Általános mezőgazdasági terület (jele: Má)

- 36. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben alapvetően
- a) növénytermesztési, állattartási, állattenyésztési és halgazdálkodási, valamint az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,
 - b) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések, valamint
 - c) hitéleti rendeltetés
- helyezhető el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 300 m² lehet.
- (5) Állattartó építményt felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (6) A rendeltetést kiszolgáló, technológiai építmény építménymagassága nem korlátozott.
- (7) Az övezetben birtokközpont kialakítható az alábbi feltételekkel:
- a) a birtokközpont telke eléri a 10.000 m²-t,
 - b) a birtokközpont telkének legnagyobb beépíthetősége 30% és
 - c) a birtokközpont telkének legnagyobb beépítési magassága 7,5 m lehet,
 - d) a telken belül, a telekhatárok mentén legalább 10 m szélességű, háromszintes növényállományú zöldsávot kell létesíteni és fenntartani. E zöldsávot gépjárműparkoló és személy- illetve gépjárműbejárat burkolata megszakíthatja.

33. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (jele: Mt)

- 37. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetbe azon területek soroltak, melyek alapvetően
- a) természetközeli gazdálkodással műveltek vagy művelhetőek, vagy gyepek művelési ágúak,
 - b) szántóként nem használtak, ezért lassan beerdősödő rétekként, legelőkként, kaszálókként, vizenyős gyepekként hasznosítottak,

- c) országos ökológiai hálózat magterületén belül kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágúak, vagy Natura 2000 területen belül szántók.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet telkén több épület is elhelyezhető, de az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb nettó 250 m² lehet.
- (5) Állattartó építményt felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (6) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

XVIII. FEJEZET: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (jele: Vg)

- 38. §** (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet területét – a vízbeszerzési területek kivételével – elkeríteni nem szabad.

XIX. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (jele: Kb)

34. Különleges, beépítésre nem szánt, rekreációs terület (jele: Kb-Rek)

39. § (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

- (2) Az övezetben elsősorban
- a) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - b) a szabadidő eltöltést és pihenést szolgáló,
 - c) sportolási célú,
 - d) nevelési, oktatási, valamint
 - e) az ezeket kiszolgáló szálláshely-szolgáltatás, kereskedelem és vendéglátás

rendeltetés létesíthető.

- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

35. Különleges, beépítésre nem szánt, sportterület (jele: Kb-Sp)

40. § (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

- (2) Az övezet elsősorban a sportolás és kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol
- a) sportkert, játszótér és az ezekhez tartozó építmény,
 - b) kerti építmény,
 - c) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,

- d) öltöző és egyéb, a sport funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény,
- d) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
- e) gyalogos létesítmények építményei, kerékpárút

létesíthető.

- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

36. Különleges, beépítésre nem szánt, temető terület (jele: Kb-T)

- 41. §** (1) Az övezetben a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben egyházi és világi kegyeleti építmények, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények, szolgálati lakóépület, és a temetkezési funkciót kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Hitéleti építmény beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítettnél nagyobb is lehet.

**NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

37. Hatályba lépés

- 42. §** (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Nemesszalók Község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló Nemesszalók Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2008. (XI. 13.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

jegyző

polgármester

MELLÉKLETEK

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv

**2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez:
Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai**

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonalán)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága (Épületmagasság)	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Közműellátás mértéke és módja
3.			m ²	m	%	m	m	%	
4.	Falusias lakóterületek								
5.	Lf	oldalhatáron álló	800	16	30*	3,5	4,5	50	részleges
6.	Vegyes területek - Településközponti vegyes területek								
7.	Vt	oldalhatáron álló	600	15	40	3,5	6,0	30	részleges
8.	Vegyes területek - Intézményi vegyes területek								
9.	Vi	szabadon álló	1.000	15	30	3,5	6,0	50	részleges
10.	Gazdasági területek – Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek								
11.	Gksz	szabadon álló	1.000	15	40	3,5	5,0	30	részleges
12.	Gazdasági területek – Egyéb ipari gazdasági területek								
13.	Gipe	szabadon álló	2.500	20	20	3,5	7,5*	50	részleges
14.	Különleges, beépítésre szánt területek – Mezőgazdasági üzemi területek								
15.	K-Mü	szabadon álló	5.000	40	40	3,5	7,5*	40	részleges

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonalán)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága (Épületmagasság)	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Közműellátás mértéke és módja
			m ²	m	%	m	m	%	
16.	Mezőgazdasági területek								
17.	Má	szabadon álló	10.000	50	3*	-	6,0*	90	közművesítetlen**
18.	Mt	szabadon álló	15.000	75	2*	-	6,0	90	közművesítetlen**
19.	Erdőterületek								
20.	Ev	szabadon álló	10.000	50	0,2*	-	-	90	közművesítetlen**
21.	Er	szabadon álló	15.000	50	1,0*	-	-	90	közművesítetlen**
22.	Ee	szabadon álló	20.000	50	0,5*	-	-	90	közművesítetlen**
23.	Vízgazdálkodási területek								
24.	Vg	szabadon álló	-	-	0	-	-	-	közművesítetlen**
25.	Közlekedési és közmű területek								
26.	KÖu, KÖu-K, Köz	szabadon álló	-	-	3	-	4,5	-	közművesítetlen**

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonalán)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága (Épületmagasság)	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Közműellátás mértéke és módja
			m ²	m	%	m	m	%	
27.	Zöldterületek								
28.	Zkp	szabadon álló	-	-	3	-	3,5	90	részleges
29.	Zkk	szabadon álló	-	-	0	-	-	80	közművesítetlen**
30.	Különleges, beépítésre nem szánt területek								
31.	Kb-Rek	szabadon álló	10.000	50	5	-	6,0	50	részleges
32.	Kb-Sp	szabadon álló	10.000	50	5	-	6,0	50	részleges
33.	Kb-T	szabadon álló	5.000	50	10	-	6,0	75	részleges

* A rendeletben meghatározott feltételek szerint.

** Emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén legalább a hiányos közművesítettség biztosítandó.

3. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez: Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>Egyéb ipari gazdasági terület</i>	<i>Különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Rekreációs erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt sportterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Vi	Gksz	Gipe	K-Mü	Má	Mt	Ev	Er	Ee	Vg	KÖu, Köu-K, Közm	Zkp	Zkk	Kb-Rek	Kb-Sp	Kb-T
1. Rendeltetések, önálló rendeltetési egységek																		
1.1. lakás	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>Egyéb ipari gazdasági terület</i>	<i>Különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Rekreációs erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt sportterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Vi	Gksz	Gipe	K-Mü	Má	Mt	Ev	Er	Ee	Vg	KÖu, Köu-K, Közm	Zkp	Zkk	Kb-Rek	Kb-Sp	Kb-T
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	-	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	T	T	X	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	X
1.9. igazgatási	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T
1.14. közösségi	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	F	F	F	X	X	X	F	F	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F
1.16. szolgáltatói	F	F	F	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>Egyéb ipari gazdasági terület</i>	<i>Különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Rekreációs erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt sportterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Vi	Gksz	Gipe	K-Mü	Má	Mt	Ev	Er	Ee	Vg	KÖu, Köu-K, Közm	Zkp	Zkk	Kb-Rek	Kb-Sp	Kb-T
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	T	T	F	F	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	X	X	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	X	X	F	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	X	X	F	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	F	T	X	X	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	X	X	X	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	F	T	T	T	M	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>Egyéb ipari gazdasági terület</i>	<i>Különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgyazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Rekreációs erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt sportterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Vi	Gksz	Gipe	K-Mü	Má	Mt	Ev	Er	Ee	Vg	KÖu, Köu-K, Közm	Zkp	Zkk	Kb-Rek	Kb-Sp	Kb-T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	T	T	X	X	X	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	X	F	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T
2. Melléképítmények																		
2.1. közmű-becsatlakozási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	F	F	X	F	X	X	X	F	X	X	X

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>Egyéb ipari gazdasági terület</i>	<i>Különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgyazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Rekreációs erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt sportterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Vi	Gksz	Gipe	K-Mü	Má	Mt	Ev	Er	Ee	Vg	KÖu, Köu-K, Közm	Zkp	Zkk	Kb-Rek	Kb-Sp	Kb-T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	T	T
2.10. siló	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	X	F	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F

	<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Településközponti vegyes terület</i>	<i>Intézményi vegyes terület</i>	<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</i>	<i>Egyéb ipari gazdasági terület</i>	<i>Különleges, beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemi terület</i>	<i>Általános mezőgazdasági terület</i>	<i>Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület</i>	<i>Védelmi célú erdőterület</i>	<i>Rekreációs erdőterület</i>	<i>Egyéb erdőterület</i>	<i>Vízgazdálkodási területek</i>	<i>Közüti közlekedési terület</i>	<i>Közpark zöldterület</i>	<i>Közkert zöldterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt sportterület</i>	<i>Különleges, beépítésre nem szánt temető terület</i>
	Lf	Vt	Vi	Gksz	Gipe	K-Mü	Má	Mt	Ev	Er	Ee	Vg	KÖu, Köu-K, Közm	Zkp	Zkk	Kb-Rek	Kb-Sp	Kb-T
3. Egyéb építmények																		
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M).

4. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez:
Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához
szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	A	B		C	
sor- szám*	rendeltetés	belterületen		külterületen	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
2.a	300 m ² bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² , e fölött minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	20	40	15	30
2.b	300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	10		10	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10		5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy a tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	40			
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	5	50		
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után	10	30	5	15

	A	B		C	
sor- szám*	rendeltetés	belterületen		külterületen	
		(a)	(b)	(a)	(b)
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	15			
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	200		200	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	1500		1500	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m ² -e után	500		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló idősek otthona, esetében minden (a) férőhelye után	10		10	

* A hiányzó sorszámú rendeltetés a településen nem található és nem tervezett.

5. melléklet a .../2025.(....) önkormányzati rendelethez:
Állattartó építmények telepítési távolságai

	A	B	C	D	E
		távolság (m)			
sor- szám	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	lakó- vagy ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fúrt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti helytől
1.	Nagy- és közepetestű állatok tartására szolgáló építmény 25 állatig	10	15	10	50
2.	Nagy- és közepetestű állatok tartására szolgáló építmény 25 állat felett	20	50	10	80
3.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állatig	10	10	5	50
4.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állat felett	15	10	15	50
5.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	10	50

6. melléklet a .../2025.(....) önkormányzati rendelethez:
Biológiai aktivitás érték

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
	.../2024. (.....) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
1.											
2.											
3.											
4.											
5.											
6.											
7.											
8.											
9.											
10.											
11.											
A település BIA érték egyenlege											0,00

FÜGGELÉKEK

**1. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez:
Honos vagy meghonosodott, telepítésre javasolt fafajok**

LATIN NÉV		MAGYAR NÉV		MEGJEGYZÉS
Acer	platanoides	juhar	korai	
Acer	campestre	juhar	mezei	
Acer	pseudoplatanus	juhar	hegyi	
Alnus	glutinosa	éger	enyves	
Alnus	incana	éger	hamvas	
Amygdalus	communis	mandula	közönséges	termése ehető
Betula	pendula	nyír	közönséges	termése szemetel
Betula	pubescens	nyír	szőrös	nyirkos, lápos területre
Carpinus	betulus	gyertyán	közönséges	
Carpinus	orientalis	gyertyán	keleti	
Cerasus	avium	cseresznye	vad	termése ehető, de szemetel
Cerasus	mahaleb	meggy	saj	
Cerasus	fruticosa	meggy	cseplesz	
Crataegus	monogyna	galagonya	egybibés	
Crataegus	oxyacantha	galagonya	-	
Crataegus	nigra	galagonya	-	
Fagus	silvatica	bükk	-	
Fraxinus	excelsior	kőris	magas	
Fraxinus	angustifolia	kőris	magyar	
Fraxinus	ornus	kőris	virágos	
Juglans	regia	dió	közönséges	termése ehető
Malus	pumila	alma	-	termése ehető
Malus	silvestris	alma	vad	termése ehető
Morus	alba	eper	fehér	termése ehető, de szemetel
Morus	nigra	eper	fekete	termése ehető, de szemetel
Ostrya	carpinifolia	gyertyán	komló	
Padus	avium	meggy	zelnice	
Platanus	hispanica	platán	juharlevelű	allergizálhat
Populus	alba	nyár	fehér	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	x canescens	nyár	szürke	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	tremula	nyár	rezgő	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	nigra	nyár	fekete	hamar előregszik, csak porzósat!
Populus	x canadensis	nyár	kanadai	hamar előregszik, csak porzósat!
Quercus	robur	tölgy	kocsányos	
Quercus	petraea	tölgy	kocsánytalan	
Quercus	pubescens	tölgy	molyhos	
Quercus	farnetto	tölgy	magyar	
Salix	alba	fűz	fehér	hamar előregszik

LATIN NÉV		MAGYAR NÉV		MEGJEGYZÉS
Salix	apoides	fűz	hamvas	hamar előregszik
Salix	caprea	fűz	kecske	hamar előregszik
Sorbus	aria	berkenye	lisztes	
Sorbus	aucuparia	berkenye	madár	
Sorbus	torminalis	berkenye	barkóca	
Sorbus	domestica	berkenye	házi	
Sorbus	dacica	berkenye	-	
Sorbus	borbásii	berkenye	borbási	
Sorbus	rotundifolia	berkenye	kereklevelű	
Sorbus	degenii	berkenye	-	
Tilia	tomentosa	hárs	ezüst	allergizálhat
Tilia	platyphyllos	hárs	nagylevelű	
Tilia	cordata	hárs	kislevelű	
Ulmus	laevis	szil	vénic	szilfavészre érzékeny
Ulmus	scabra	szil	hegyi	szilfavészre érzékeny
Ulmus	carpinifolia	szil	mezei	szilfavészre érzékeny

2. függelék a .../2025.(....) önkormányzati rendelethez:
Telepítésre nem javasolt idegenhonos, inváziós, intenzíven terjedő vagy pusztuló fajok

MAGYAR NÉV	LATIN NÉV
Vízi növények	
aligátorfű	<i>Alternanthera philoxeroides</i>
karolinai tündérhínár	<i>Cabomba caroliniana</i>
közönséges vízijácint	<i>Eichhornia crassipes</i>
cingár (aprólevelű) átokhínár	<i>Elodea nuttallii</i>
hévízi gázló	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
nagy fodros-átokhínár	<i>Lagarosiphon major</i>
nagyvirágú tóalma	<i>Ludwigia grandiflora</i>
sárga tóalma	<i>Ludwigia peploides</i>
strucctoll-süllőhínár	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
felemáslevelű süllőhínár	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
Lágyszárú növények	
parlagfű	<i>Ambrosia artemisifolia</i>
közönséges selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
süntök	<i>Echinocystis lobata</i>
japánkeserűfű fajok	<i>Fallopia spp.</i>
chilei óriáslapu (chilei óriásrebarbara)	<i>Gunnera tinctoria</i>
kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
perzsa medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
Szoznovszkij-medvetalp	<i>Heracleum sosnowskyi</i>
bíbor nebáncsvirág	<i>Impatiens glandulifera</i>
sárga lápbuzogány	<i>Lysichiton americanus</i>
japán gázlófű	<i>Microstegium vimineum</i>
keserű hamisüröm	<i>Parthenium hysterophorus</i>
rózsás tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>
ördögfarok-keserűfű	<i>Persicaria perfoliata (Polygonum perfoliatum)</i>
alkörmös	<i>Phytolacca americana</i>
japán fojtóbab (kudzu)	<i>Pueraria montana var. lobata (Pueraria lobata)</i>
kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>

Fásszárú növények	
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>
ezüst juhar	<i>Acer saccharinum</i>
bálványfa	<i>Ailanthus altissima</i>
gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
tengerparti seprúcserje (borfa)	<i>Baccharis halimifolia</i>
nyugati ostorfa	<i>Celtis occidentalis</i>
keleti ostorfa	<i>Celtis australis</i>
keskenylevelű ezüstfa	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
fehér kőris	<i>Fraxinus americana</i>
vörös (amerikai) kőris	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
lepényfa (krisztustövis)	<i>Gleditsia triacanthos</i>
közönséges ördögcérna	<i>Lycium barbarum</i>
kései meggy	<i>Padus serotina</i>
közönséges vadszőlő	<i>Parthenocissus inserta</i>
fekete fenyő	<i>Pinus nigra</i>
erdei fenyő	<i>Pinus silvestris</i>
kései meggy	<i>Prunus serotina</i>
akác	<i>Robinia pseudoacacia</i>
torzsás ecetfa	<i>Rhus typhina</i>
japánakác	<i>Sophora japonica</i>
nyugati tuja	<i>Thuja occidentalis</i>
parti szőlő	<i>Vitis riparia</i>

3. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez:
Az épített környezet országos értékeinek jegyzéke

MŰEMLÉKEK						
TÖRZS-SZÁM	AZONO-SÍTÓ	CÍM	MEGNEVEZÉS	VÉDELEM	BÍRSÁG KATEGÓRIA	HRSZ.
10957	10091	Nemesszalók Községi temető	Szakonyi kriptá	Védett műemlék	II.	416.

4. függelék a .../2025. (....) önkormányzati rendelethez:
Régészeti lelőhelyek jegyzéke

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
8710	Belterület	▪ Épület ▪ Település ▪ Malom	▪ Középkor, ▪ Középkor ▪ Középkor	329, 330, 286/2, 286/3, 286/1, 277, 279, 280, 332/4, 332/5, 333 Malom feltüntetése téves!
8711	Pórszalók-Bódogtag	▪ Település ▪ Templom	▪ Középkor ▪ Középkor	062/3
8713	Uradalmi-erdő I.	▪ Sír (halmok, temető)	▪ Őskor	0110/1
8714	Uradalmi-erdő II.	▪ Sír (halmok, temető)	▪ Őskor	0107/3
8715	Országúti-dűlő, Rövid-dűlő, Csalitos-dűlő I.	▪ Telepnyom ▪ Telepnyom ▪ Telepnyom ▪ Telepnyom ▪ Telepnyom ▪ Telepnyom	▪ Őskor, újkőkör, - középső újkőkör ▪ Őskor, bronzkor, - urnasíros kultúra ▪ Őskor, vaskor, - keleti-Hallstatt kultúra ▪ Római kor ▪ Árpád-kor ▪ Késő középkor	038/3, 043/1, 043/2, 043/3, 052, 056, 057/4, 057/5, 021/2, 021/3, 021/9, 021/10, 055, 038/2 Részben Dabrony területén. Nemesszalóki érintett hrsz-ek: 038/2, 038/3, 043/1, 043/2, 043/3, 052, 055, 056, 057/4, 057/5
8716	Uradalmi-erdő III.	▪ Sír (halmok, temető)	▪ Őskor	099/3, 0100/2, 0101/1
8717	Antfa	▪ Telepnyom ▪ Épület ▪ Malom ▪ Település	▪ Római kor ▪ Árpád-kor ▪ Árpád-kor ▪ Középkor	064, 069/7, 069/8 Malom feltüntetése téves!

Lelőhely azonosító	Helyszín, elne- vezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
55389	Országúti-, Rö- vid- és Csalitos- dűlő II.	▪ Telepnyom	▪ Őskor, vaskor	021/1, 021/10, 021/2, 021/3, 021/9, 052/1, 052/2, 052/3, 052/4 Részben Dabrony terüle- tén. Nemesszalóki érin- tett hrszk.: 052/1, 052/2, 052/3, 052/4