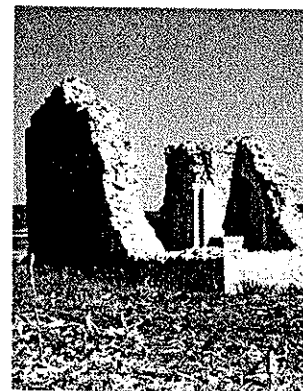
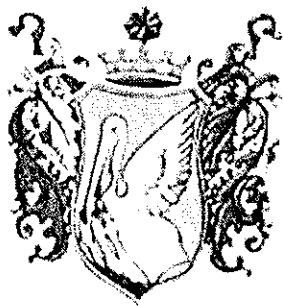
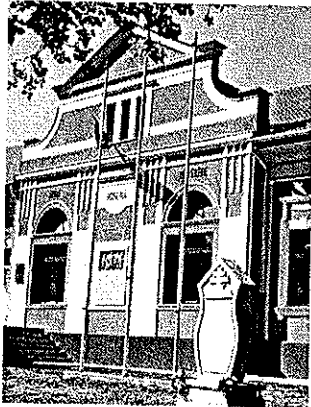
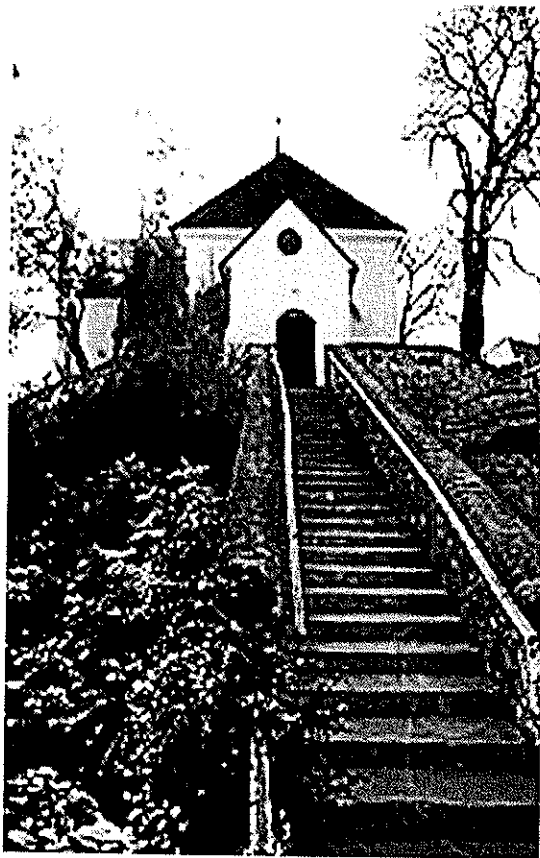
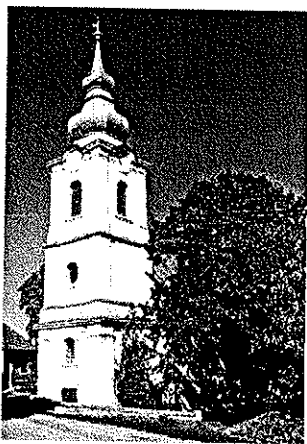


# TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

2005. JÚLIUS HÓ

## III. KÖTET TÖK KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA - HÉSZ JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ



**PORTATERV KFT.**

1126 BUDAPEST KLÉH ISTVÁN UTCA 8/B. TEL./FAX. : 214 - 02 - 31 E-MAIL:PORTATERV@AXELERO.HU

# **TARTALOMJEGYZÉK**

TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÖTETEI (I-V.)**

### **I. KÖTET**

**TÖK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓI  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

### **II. KÖTET**

**TÖK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE ÉS LEÍRÁSA  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

### **III. KÖTET**

**TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - HÉSZ  
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ**

### **IV. KÖTET**

**TÖK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰLEÍRÁSA  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

### **V. KÖTET**

**TÖK ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYA  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

# TERVEZŐK NÉVSORA

## TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa	ügyvezető
Településtervezés	Marthi Zsuzsa	vezető településtervező TT1 13-1041/01
	Horváth Adrienne	településmérnök
	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök K2 01-5086/02 és TT1 01-5086/02
Zöldterületek, táj- és környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök K2 01-5086/02 és TT1 01-5086/02
Közlekedés	Heckenast Judit	Közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés	Dima András Jordán Péter	építőmérnök 766/Vcs-56/96 építőmérnök 765/Vcs-56/96
Műszaki grafika	Bencze Matild	szerkesztő

**PORTATERV KFT**  
Városrendezési és Építészeti  
Tervező Iroda Kft.  
Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28.  
Iroda: 1126 Budapest Kléh István utca 8/b.  
T/F: 214-0231 E-mail: portaterv@axelero.hu

Tervszám: 110/01-J

2005. július hó

# TARTALOMJEGYZÉK

## TÖK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

### III. KÖTET

## TÖK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA – HÉSZ

### JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

#### JÓVÁHAGYOTT SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat – Hész –Rendelet .....	5.
Hész – Mellékletei.....	36.
Hész – Függelékei.....	39.

#### JÓVÁHAGYOTT RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/A/B/C	Szabályozási terv	M=1:4 000

# JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

**Tök Község Önkormányzatának  
2005. (VII. 14.) sz. rendelete  
Tök Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő testület) a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdésében nyert, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja Tök község Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és egyúttal jóváhagyja a Szabályozási Tervét (SZT/A/B/C, a továbbiakban: SZT)

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Tök Község közigazgatási területére (a továbbiakban: terület).
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni vagy lebontani, elmozdítani, az épület, építmény rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint az országos településrendezési és építésügyi követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó egyéb jogszabályok együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendeletet a rendelet mellékletét képező SZT jelű szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni.

### Fogalom meghatározás

#### 2.§

- (1) Homlokzatmagasság: az OTÉK szerinti építménymagassági számítással megállapított egy homlokzatra vonatkoztatott magassági érték.
- (2) Szintterületi mutató: az összes hasznos bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, az első pinceszint területének kivételével.

### Szabályozási terv és tartalma

#### 3. §

- (1) A szabályozási tervlapon kötelező elemnek kell tekinteni az alábbiakat, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után:
  - a) az építési övezet jele,
  - b) a tervezett szabályozási vonal,
  - c) az övezeti határvonal,

- d) az elő-, oldal-, hátsókert által meghatározott építési hely, amelyet a mindenkori telekhatárhoz képest kell meghatározni.
- (2) Irányadó elemnek kell tekinteni, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, a HÉSZ, és egyéb jogszabályok betartása mellett, az engedélyezési eljárás során módosítható:
- a tervezett belterületi határ,
  - megszüntető jel.

## II. FEJEZET TELEKALKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI FELTÉTELEK

### Engedélyköteles építmények körének bővítése 4.§

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét a Képviselő-testület bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:
- homlokzatszínezés, az országos- és helyi védelem alatt álló területeken,
  - helyi értékvédelem alatt álló pincék földalatti építményeinek épületszerkezetét érintő, ill. homlokzat felújítással kapcsolatos építési munkálata,
  - üdülősátor, ill. fólia, védőponyva felhasználásával kialakított szerkezet,
  - kirakatszekrény,
  - védő- és előtető, üzleti ernyőszerkezet,
  - külterületen építhető kerítés.

## III. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok 5.§

- (1) A közterületeken vagy akként használt további közcélra megnyitott telkeken, területeken csak az alábbi létesítmények, építmények helyezhetők el, amennyiben helyi rendelet másképp nem rendelkezik:
- hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmény (várakozóhely) elhelyezése,
  - köztisztasággal kapcsolatos építmény (tárgy) elhelyezése,
  - szobor, díszkút, pihenőpad, utcabútorzat elhelyezése,
  - távbeszélőfülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos ideiglenes létesítmények (pl.: állvány elhelyezése), építőanyag tárolás, egyéb építési tevékenység,
  - természetvédelmi területekre vezető utakon sorompó elhelyezése,
  - turista-kerékpár tároló elhelyezése,
  - információs tábla, hulladékgyűjtő edény elhelyezése a turistaútvonalak mentén,
  - ideiglenes jellegű árusítóhely.
- A (2) bekezdés szerinti építményekkel, létesítményekkel szembeni követelmények:
- Csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer, köztisztasági eszköz, a megálló várakozóhelyein a beálló stb., a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között - az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig - környezetvizsgálat és egységes koncepció

- alapján helyezhetők el; meglévő építmények, létesítmények felújíthatók, jó karban tartandók, a környezet arculatához nem illeszkedő építmény egyidejű eltávolításával.
- b) Közterületen csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy, csak a közvetlen környezetet is magába foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.
  - c) A közterületen elhelyezett építmény és köztárgy (pl. közműtárgyak) nem akadályozhatja a jármű- és gyalogosközlekedést.
  - d) A közterületi járdákon a köztárgy kivételével építmény csak abban az esetben helyezhető el, ha az építmény elhelyezésével a visszamaradó gyalogossáv szélessége legalább 1,5 m.
  - e) Vendéglátó létesítményhez közterületre kitelepített terasz nem létesíthető.
  - f) Belterületen az A1-es ívméretet (840x597mm) meghaladó összméretű reklámhordozó szerkezet nem helyezhető el.
  - g) Önálló reklámhordozókat az alábbi legnagyobb méretig lehet elhelyezni: 50 cm befoglaló méretű, 3,0 m magasságú, tetszőleges alaprajzú hirdetőoszlop.

### Építmény közterületről látható homlokzatára vonatkozó előírások

#### 6.§

- (1) Épülethomlokzaton, kerítésen, ingatlanonként legfeljebb 1 db 1,0 m<sup>2</sup> összterületet meg nem haladó cég-, cím- és reklámtábla, ill. kulturális rendezvényt (művelődési ház, mozi stb.) hirdető plakát, és arra engedélyezett reklámhordozó felület, gépjárműforgalmat nem zavaró elhelyezéssel és mérettel helyezhető el. Buszmegálló felületén plakát illetve reklámhordozó felület nem helyezhető el.
- (2) Épülethomlokzaton, kerítésen legfeljebb 0,40 m mélységű kirakatszekrény helyezhető el, amennyiben az a közterületre nyúlik.

## IV. FEJEZET

### TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### Területfelhasználás

#### 7.§

- (1) Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek:

falusias lakóterület

Lf

Vegyes területek:

településközpont vegyes terület

Vt

Gazdasági területek:

ipari gazdasági terület

Gip

kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gksz

pincegazdasági övezet

Gkszp

Különleges területek:

temető területe

Kte

- (2) Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési területek:

országos közút területe

Köf

gyűjtő utak területek

Kö

Zöldterületek:

közpark területe

Z

Erdőterületek	
védőerdők, eü.-szociális, oktatási-kutatási erdők területe	Ev
gazdasági erdők területe	Eg
Mezőgazdasági területek:	
általános mezőgazdasági területek	Má
védett általános mezőgazdasági területek	Má-v
kertes mezőgazdasági területek	Mk
Vízgazdálkodási területek:	
vízgazdálkodási területek, árok, patak	Vp,
vízgazdálkodási területek, tó	Vtó

- (3) Az országos (műemléki), a helyi értékvédelem alatt álló területek, illetve az országos ökológiai hálózat és a helyi természetvédelmi területek övezeti jele „V” betűvel egészül ki.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Beépítésre szánt területek általános előírásai

#### 8. §

- (1) Lakó- és a településközpont vegyes területeken az alábbi (a HÉSZ 5.sz.függelékében részletezett) gazdasági tevékenység céljára építmény nem építhető, ill. a meglévő épület átalakítása, vagy használati mód változtatása nem engedélyezhető:
- Mezőgazdaság, vadgazdálkodás tevékenységi kör, kivéve: növénytermelés, kertészet
  - Élelmiszer-, italgyártás tevékenységi kör
  - Fafeldolgozás, fonott áru gyártása tevékenységi kör, kivéve: Parafa-, fonott áru gyártása
  - Fémfeldolgozási termék gyártása tevékenységi kör
  - Közúti jármű gyártása tevékenységi kör
  - Egyéb jármű gyártása tevékenységi kör
  - Bútorgyártás tevékenységi kör
  - Jármű-, üzemanyag-kereskedelem tevékenységi kör  
--Nagykereskedelem tevékenységi kör
- (2) A terepfeltöltés magassága, a természetes terepfelszíntől nem haladhatja meg a 2,0 m -t.
- (3) A tereprendezés a telekhatártól számított 2,0 m-en belül nem történhet.
- (4) Az épületek maximális gerincmagassága, az épülethez legalacsonyabban csatlakozó terepszinthez képest – a pincelejáró terepcsatlakozásának figyelmen kívül hagyásával – az övezetben megadott maximális építménymagasság értékét legfeljebb 5,5 m-rel haladhatja meg.
- (5) Terepszint alatti építményt ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje ezt úgy teszi lehetővé, hogy, az alépítmény a rajta lévő földtakarással együtt nem áll ki - átlagosan - 1 méternél magasabban a környezetéből.
- (6) A terepszint alatti beépítés összesen az épület nélkül, nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át.
- (7) A Fő utca, Petőfi Sándor utca, Dózsa György utca, 342 hrsz árok által határolt tömb két utcáról nyíló, megosztás nélküli telkei esetén a beépítés a következő módon veendő figyelembe:
- a telek Fő utca menti telekrészének építési helye a Vt-1-V övezet előírásai szerint,
  - a telek Dózsa György utca menti telekrészének építési helye az Lf-1-V övezet előírásai szerint.
- (8) Lakó- és településközpont vegyes területen, a tetőfedésénél a következő anyagok nem használhatók fel: nagyelemes fém alapanyagú, hullámpala, hullámlemez, kékszínű fém, feketeszínű zsindegy, illetve kékszínű zsindegy, műanyag cseréputánzatú héjalás. Fémlemezfedés, a tetőfelület maximum 10%-án alkalmazható, kivéve az épületszerkezetileg indokolt felületeken.



- (9) Lakó- és településközpont vegyes területen, bitumenes zsindellyel történő fedés esetén, piros, barna, zöld és szürke színű zsindely alkalmazható.
- (10) Tető síkjából csak ablak és kémény állhat ki, toronyszerű építmény, épületrész nem alakítható ki.
- (11) Az építési engedély alapján kivágott, természetes módon elhalt fás növényzet (kivétel gyümölcsfák) pótlása esetén, minden egyes kivágott fa helyett, kettő fát kell ültetni, melynek javasolt fajtáit a HÉSZ 4. sz. függeléke határozza meg. Az e rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében Tök község Önkormányzatának a fák kivágásának, pótlásának helyi szabályairól szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében meghatározott előírásait kell alkalmazni.
- (12) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület a telekhatártól maximum 1,0 méterre helyezhető el.
- (13) Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület megtartható, felújítható, ill. függőleges irányban bővíthető, vízszintes irányú bővítés csak a kijelölt építési helyen belül végezhető.
- (14) Az övezet beépítésének feltétele a telken keletkező szennyvizek kezelésének megoldása. A közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, a közműhálózatra történő rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki, illetve használható.
- (15) Az előkertben, az oldalkertben, ill. a hátsó kertben, legfeljebb 1 db 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó cég-, cím- és reklámtábla helyezhető el.
- (16) Magánút kialakításának feltétele a legalább 12,0 m széles, útként lejegyzett telek megléte.

## LAKÓTERÜLETEK

### Falusias lakóterület általános előírásai (Lf)

#### 9. §

- (1) A falusias lakóterület lakóépület, a mező- és az erdőgazdasági építmény, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmény elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az alábbi épületek helyezhetők el:
  - a) lakóépület,
  - b) mezőgazdasági építmények,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) kézműipari építmény,
  - f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben engedélyezhető funkciók a következők:
  - a) lakófunkció,
  - b) lakófunkciót kiegészítő egyéb funkciók (pl. személygépkocsi tároló),
  - c) oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi, sport, egyházi, szociális, szálláshely szolgáltató,
  - d) lakófunkciótól eltérő funkció (helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelem, vendéglátás, humánszolgáltatás, lakóterületet nem zavaró kézműipari funkció) a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50 %-án, csak lakófunkcióval vegyesen engedélyezhető,
  - e) állattartás a (21) bekezdés figyelembe vételével.
- (4) A terület telkein legfeljebb 1 lakóépület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (5) Lakóterületen alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.

- (6) Amennyiben a meglévő telekszélesség 14 m-nél keskenyebb, az oldalkert mérete, oldalhatáron álló beépítés esetén, minimum 4,0 m-ig csökkenthető. Ebben az esetben ki kell kérni az I. fokú tűzoltó-parancsnokság szakhatósági állásfoglalását.
- (7) Az egyes építési telkeken az építési hely határa: a belterületi közterületi utcavonaltól mért legfeljebb 60,0 m, az övezetek hátsókertre vonatkozó előírásainak betartása mellett.
- (8) Az övezetek által megadott hátsókert legkisebb mérete a megadott értéktől eltérhet, ha a telekhossz 30,0 m-nél kisebb, de a hátsókert mélysége a telekhossz 20 %-nál kisebb nem lehet.
- (9) A lakóépület bruttó alapterülete az övezetben előírt legkisebb teleknagyságra építhető épület alapterület 1,5-szerese lehet.
- (10) Lakóterületen az építménymagasság értékének legalább 3,0 m-nek kell lennie.
- (11) Utcai homlokzaton, illetve az utcavonaltól számított 10 m-en belül az utcával párhuzamos homlokzaton, legfeljebb 1,5 m szélességű nyílászáró helyezhető el.
- (12) A tető hajlásszöge 35°-45° között szabadon kialakítható, - kivéve a helyi értékvédelem alatt álló területeken, ahol a tetőhajlásszög a részletes előírások között külön szabályozásra kerül.
- (13) A műemléki környezet, illetve helyi értékvédelem alatt álló területek kivételével, a telek közterületi határain épített kerítés - a maximum 50 cm-es lábazaton felül - 50%-ban áttört kialakítású kell, legyen. A teljesen tömör felület egybefüggően nem haladhatja meg a 2,0 m<sup>2</sup>-t. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.
- (14) A lakóterületen építhető melléképítmények:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy (záportározó),
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m mélységgel),
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz-és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - komposztáló,
  - kerti szabadlépcső és lejtő,
  - szélkerék, antenna, zászlótartó oszlop (max. 6,0 m magasságig),
  - lábakon álló kerti tető, (max. 20,0 m<sup>2</sup> vízszintes vetületű),
- (15) Az előkertben kerti építmények közül a lábakon álló kerti tető, melléképítmények közül kerti építmény, a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy (esővízgyűjtő ciszterna) és a kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (16) A (14) bekezdésben felsorolt melléképítmények - a kerti építmények és kerti szabadlépcső, kivételével - oldalhatárra nem telepíthetők, több melléképítmény létesítése esetén, azok tömbösített elhelyezése engedélyezett.
- (17) A melléképítmények maximális építménymagassága 3,0 m.
- (18) A falusias lakóterület övezeteiben haszonállat tartására szolgáló építmény építése az állattartásra vonatkozó mindenkor hatályban lévő önkormányzati rendelet előírása szerint meghatározott haszonállat számára engedélyezhető, ill. alakítható ki funkcióváltással.
- (19) Az övezetben megadott minimális telekméretnél kisebb telken, nagy, ill. közepes haszonállattartással kapcsolatos épületet építeni, ill. e célra funkcióváltással épületet átalakítani vagy kialakítani nem lehet.
- (20) Állattartásra szolgáló épület az övezet előírása szerint megadott előkert vonalától mért, legalább 20 m távolságra a telek belseje felé helyezhető el.
- (21) Nagy haszonállat tartására szolgáló állattartó épület az alábbi utcák menti telkeken nem alakíthatók ki:
- Fő utca 60-100. sz.,

- b) Zalka Máté utca páros oldala,
- c) József Attila utca páratlan oldala,
- d) Kossuth Lajos utca 1-3. (Óvoda melletti telkei),
- e) Kis-sor,
- f) Hunyadi János utca,
- g) Somogyi Béla utca.

**Falusias lakóterület részletes előírásai (Lf)**  
**10. §**

**(1) Lf-1-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Lf-1-V jelű övezet (helyi értékvédelem alatt álló terület övezet) részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók.
- b) Az övezet telkei beépíthetők, amennyiben közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkeznek az alábbi utcák egyikével:  
Fő utca, Táncsics Mihály utca, Kossuth Lajos utca, Dózsa György utca, Kútvolgy tér, és a temető valamint a Somogyi B. u. között, külön szabályozási terv alapján tervezett, megvalósítandó út.
- c) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-1-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
falusias (védett) lakóövezet	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
<b>O*</b>								
oldalhatáronálló	1 200	30	0,5	60	6,0	10,0	0,0	4,5

\* Zártsorú beépítés a Kossuth L. utca mentén fenntartható, bontás után eredeti helyen visszaépíthető.

**(2) Lf-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az övezet telkei beépíthetők, amennyiben közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkeznek az alábbi utcák egyikével:  
Széchenyi utca, 221 hrsz-ú utca, 523/1 hrsz-ú utca.
- b) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-1	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
falusias lakóövezet	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
<b>SZ</b>								
szabadonálló	1 500	30	0,5	60	3,0	10,0	5,0	4,5

**(3) LF-2 ÉS LF-2-V JELŰ ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- a) Az övezet részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók.
- b) Az előker mérete az Lf-2 övezetben 5,0 m, Lf-2-V övezetben 3,0 m.

c) A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-2 Lf-2-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
falusias(védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
O	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	1 000	30	0,5	60	6,0	10,0	**	4,5*

\* kivéve a Petőfi Sándor utcában, ahol az építménymagasság legfeljebb 3,5 m.

\*\* b) pont szerint határozandó meg.

(4) LF-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

Lf-3	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
falusias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1 000	30	0,5	60	3,0	10,0	5,0	4,5

(5) LF-4 ÉS LF-4-V JELŰ ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- Az övezet részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók.
- A telekhasználat részletes előírásai:

Lf-4 Lf-4-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
falusias(védett) lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
O	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
oldalhatáronálló	800	30	0,5	60	6,0	6,0	5,0	4,5

(6) LF-5 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

Lf-5	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
falusias lakóövezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1 500	30	0,5	60	3,0	6,0	5,0	4,5

(7) LF-6-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:  
(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- a) Az övezet részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók.  
b) A telekhasználat részletes előírásai:  
c)

Lf-6-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható terület	legnagyobb		legkisebb zöld-felület	legkisebb oldalkert	kötelező hátsókert	legnagyobb építmény-magasság	
		beépítés mértéke	szintterületi mutató					kötelező előkert
falusias(védett) lakóövezet	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
Z zárt sorú	400	30	0,5	60	6,0	6,0	0,0	4,5

**TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK**  
**Településközpont vegyes területek általános előírásai (Vt)**  
**11. §**

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen az alábbi épület helyezhető el:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.
- (3) A terület telkein legfeljebb 1 lakóépület helyezhető el.
- (4) A terület telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (5) Az övezetben egyéb, a lakóterületet nem zavaró gazdasági funkció, a telken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 20 %-án engedélyezhető.
- (6) Intézményi funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembe-vételével önállóan is elhelyezhetők.
- (7) Az építési telken már meglévő, a fő funkciót kiegészítő, egyéb funkciójú épületek (pl. garázs, tárolók stb.) megtarthatók, felújíthatók.
- (8) Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól maximum 1,0 méterre helyezhető el.
- (9) Az építménymagasság legalább 3,0 m.
- (10) Utcai homlokzaton, illetve az utcavonaltól számított 10 m-en belül az utcával párhuzamos homlokzaton, legfeljebb 1,5 m szélességű nyílászáró helyezhető el.
- (11) A maximális beépítés korlátozott, 1000 m<sup>2</sup> telekméretén felüli telekterület után a beépítési % csak 50 %-ban vehető igénybe.
- (12) A tető hajlásszöge 35°-45° között szabadon kialakítható, kivéve a helyi értékvédelmi területeken, ahol a tetőhajlásszöget e rendelet 28.§ előírásai szerint kell figyelembe venni.
- (13) A műemléki környezet, illetve helyi értékvédelem alatt álló területek kivételével, a telek határain épített kerítés - a maximum 50 cm-es lábazon felül - 50%-ban áttört kialakítású kell, legyen. A teljesen tömör felület egybefüggően nem haladhatja meg a 2,0 m<sup>2</sup>-t. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.

- (14) Az övezetben alakítható minimális telekszélesség oldalhatáron álló beépítés esetén 14 m, szabadonálló beépítés esetén 18 m.
- (15) Településközpont vegyes terület övezeteiben haszonállat tartására szolgáló építmény építése az állattartásra vonatkozó mindenkor hatályban lévő önkormányzati rendelet előírása szerint meghatározott haszonállat számára engedélyezhető, ill. alakítható ki funkcióváltással.

**Településközpont vegyes területek részletes előírásai (Vt)**  
**12. §**

- (1) **Vt-1-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**  
(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el:  
kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, oktatás, művelődési, kulturális, igazgatási, lakó, egészségügyi, szociális.
- b) Az övezet részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók.
- c) A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-1-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható terület	legnagyobb		legkisebb zöld-felület	legkisebb		kötelező előkert	legnagyobb építmény-magasság
		beépítés mértéke	szintterületi mutató		oldalkert	hátsókert		
Településközpont vegyes (védett)	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
<b>O</b>								
oldalhatáronálló	800	30	0,5	30	6,0	6,0	-	4,5

- (2) **Vt-2 és Vt-2-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**  
(helyi értékvédelem alatt álló terület övezete)

- a) Az Vt-2-V övezet részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók
- b) Az övezetekben az (1) bekezdés a) pontjában felsorolt épület helyezhető el.
- c) A telekhasználat részletes előírásai:

Vt-2 Vt-2-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható terület	legnagyobb		legkisebb zöld-felület	legkisebb		kötelező előkert	legnagyobb építmény-magasság
		beépítés mértéke	szintterületi mutató		oldalkert	hátsókert		
Településközpont vegyes (védett)	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
<b>SZ</b>								
szabadonálló	800	30	0,5	30	6,0	6,0	5,0	4,5

- (3) **Vt-3-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

(helyi értékvédelem alatt álló és műemléki környezetben lévő terület övezete)

- a) Az övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el:  
egyházi, kulturális és közösségi, oktatási.
- b) Az övezet területén lakófunkció létesítése nem megengedett.
- c) Az övezet részletes előírásai mellett a 27. § előírásai is betartandók.
- d) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Vt-3-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
Településközpont vegyes (védett)	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	800	80	1,5	10	10,0	6,0	5,0	7,5

## (4) Vt-4-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

(helyi értékvédelem alatt álló és műemléki környezetben lévő terület övezete)

- Az övezetben az (1) bekezdés a) pontjában felsorolt épület helyezhető el.
- Az övezet részletes előírásai mellett a 27. § előírásai is betartandók.
- A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Vt-4-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
településközpont vegyes (védett)	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>Z</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
zárt sorú	350	40	0,8	10	-	6,0	-	5,5

## (5) Vt-5-V JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:

(helyi értékvédelem alatt álló és műemléki környezetben lévő terület övezete)

- Az övezetben az (1) bekezdés a) pontjában felsorolt funkciók helyezhetőek el.
- Az övezet részletes előírásai mellett a 28. § előírásai is betartandók.
- A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Vt-5-V	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
településközpont vegyes (védett)	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	1 000	50	1,0	30	3,0	6,0	5,0	6,0

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

## Ipari gazdasági területek előírásai (Gip)

## 13. §

- Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású, egyéb ipari tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- Az egyéb ipari övezetben az alábbi épület helyezhető el:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységi célú épület,
  - időlegesen ott tartózkodás céljára szolgáló irodaépület,

- c) növénytermesztéssel, az állattenyésztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, szolgáltatás és tárolás építményei,  
d) energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei.
- (3) Állattartó épület kizárólag a Gksz-2, illetve Gksz-3 jelű övezet területén helyezhető el.  
(4) Az övezet telkeit kerítéssel körül kell venni.  
(5) Az övezet telkei áttört kerítéssel keríthetők le.  
(6) A parkolást, rakodást, illetve a gépjárművek tárolását telken belül kell megoldani.  
(7) Amennyiben a gazdasági övezet részletes előírása, technológiai okból, az építménymagasságra vonatkozóan eltérést enged, az építményt a telekhatártól legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.  
(8) A Gip-1 jelű övezet területén funkció a levegő védelmével kapcsolatos, mindenkor hatályban lévő jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével helyezhető el.

(9) **Gip-1 jelű övezet előírásai az alábbiak:**

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi funkció helyezhető el:  
kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység,  
növénytermesztéssel állattenyésztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás.  
b) A telekhasználat részletes előírásai a következők:

Gip-1	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
Mezőgazdasági ipari gazdasági	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld- felület	oldalkert	hátsókert	előkert	építmény- magasság
<b>SZ</b>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	30 000	30	0,5	30	10,0	10,0	10,0	10,0(30,0)*

\*technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, az elvi építési engedély alapján eltérés megengedhető legfeljebb 30,0 méterig.

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (Gksz)**

**14. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.  
(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen az alábbi épületek helyezhetők el:  
a) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,  
b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet céljára szolgáló lakás,  
c) igazgatási, egyéb irodaépület,  
d) sportépítmény.  
(3) A gazdasági terület lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő telkén, a lakóterület felé védőterület alakítandó ki, minimum 10 m szélességben, illetve az illetékes szakhatóságok által meghatározott szélességben, többszintű növénytelepítéssel.  
(4) Gazdasági területen a HÉSZ 6.sz. függelékében részletezett gazdasági tevékenység céljára építmény nem építhető, illetve a HÉSZ 6.sz. függelékében részletezett gazdasági tevékenység céljára a meglévő épület átalakítása, vagy használati mód változtatása nem engedélyezhető.  
(5) Az övezet telkei áttört kerítéssel keríthetők le.  
(6) A parkolást, rakodást, illetve a gépjárművek tárolását telken belül kell megoldani.



- (7) Amennyiben a gazdasági övezet részletes előírása, technológiai okból, az építménymagasságra vonatkozóan eltérést enged, abban az esetben az építményt a telekhatártól legalább az építmény magasságával megegyező távolságra kell elhelyezni.
- (8) Gazdasági területen, a meglévő lakóépület homlokzatától számított 2 m-en belül a lakóterületi övezetre irányadó környezetvédelmi előírásoknak teljesülniük kell.

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek részletes előírásai (Gksz)**  
**15. §**

(1) **GKSZ-1 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi funkciók helyezhető el:  
kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
- b) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Gksz-1	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	30 000	30	0,8	30	10,0	10,0	10(0)*	15(30)**

\*Az előker 0,0 m, a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.

\*\*technológiai okokból, pl. kémény, siló, antenna építése esetén, az elvi építési engedély alapján eltérés megengedhető legfeljebb 30,0 méterig.

(2) **GKSZ-2 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK**

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el:  
kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység, ill. gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).
- b) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Gksz-2	Az építési telek				Az építési hely			Az építmény
	legkisebb alakítható	legnagyobb		legkisebb	legkisebb		kötelező	legnagyobb
keresk.i, szolgáltató gazdasági övezet	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöld-felület	oldalkert	hátsóker	előker	építmény-magasság
SZ	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m
szabadonálló	20 000	10	0,2	30	10,0	10,0	10(0)*	6,0

\*Az előker 0,0 m, a legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, egyszintes portaépület elhelyezése esetén.

(3) **GKSZ-3 JELŰ ÖVEZET ELŐÍRÁSAI AZ ALÁBBIK:**

- a) Az építési övezetben kizárólag az alábbi épület helyezhető el:  
kereskedelem, szolgáltatás, iroda, gazdasági és raktározási tevékenység.
- b) Az övezet részletes előírásai az alábbiak: