

Polgárdi Önkormányzat Képviselő-testületének 17 /2004. (IV. 28.) önkormányzati rendelete

Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatáról

Polgárdi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A § a) pontja, a 65/A § (2) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése alapján figyelembe véve az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20. Kormányrendeletet (OTÉK) megalkotja Polgárdi Város Helyi Építési Szabályzatát *(a továbbiakban: HÉSZ)* és jóváhagyja a Szabályozási Tervet *(a továbbiakban: SZT)*.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet hatálya Polgárdi város teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) Az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket, építési területet, vagy építési telket kialakítani, épületet; építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak a jelen rendeletben és a Szabályozási Tervben meghatározott eltérésekkel történő alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen Szabályozási Terv kiterjed Polgárdi teljes közigazgatási területére, kivéve Polgárdi-Partelepek, Somlyói út 2. szám alatti 034/26 hrsz-ú ingatlanát. ¹
- (4) Jelen Helyi Építési Szabályzat a hozzá tartozó Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó. A rendelettel együtt kezelendő a volt szovjet laktanya területére készített tervlap.²

2. §

A Szabályozási Terv előírásainak alkalmazása

- (1) A Szabályozási Tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - bel-és külterület tervezett határvonala,
 - építési övezet, övezet határa,
 - építési övezeti, övezeti besorolás, övezeti jellemzők, paraméterek (beépítési mód, beépítettség legnagyobb mértéke, legkisebb-legnagyobb építménymagasság, zöldfelület legkisebb mértéke, kialakítható legkisebb telekméret, terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke, közművesítettség mértéke)
 - szabályozási vonal,
 - kialakítandó magánút,
 - kötelező megszüntetés,

- építési vonal,
 - építési hely,
 - le nem keríthető terület,
 - bontandó épület,
 - szolgalmi jog,
 - közterület zöldfelületi része,
 - beültetési kötelezettség,
 - megtartandó és telepítendő fasor,
 - szabályozási elemekre vonatkozó méretek.
- (2) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak jelen rendelet módosításával történhet. Módosítás esetén a vonatkozó rendelkezések, általános érvényű előírások szerint kell eljárni.
- (3) A Szabályozási Tervben szereplő nem kötelező szabályozási elemek:
- megmaradó, tervezett telekhatár,
 - javasolt megszüntetés,
 - helyi védelemre javasolt épület és telke,
 - helyi településszerkezeti védelemre javasolt terület, ill. természeti érték.
- (4) A nem kötelező érvényű szabályozási elemektől a Szabályozási Terv módosítása nélkül, építési hatósági engedélyezés keretében el lehet térni.
- (5) Az 1.§ (1) és (3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azok más jogszabályokban kerültek rögzítésre.

3. §

Sajátos jogintézmények

- (1) A rendezett településfejlődés érdekében Polgárdi közigazgatási területén közterület és közintézmény céljára kijelölt ingatlanokra vonatkozóan az önkormányzatot az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-a alapján elővásárlási jog illeti meg.
- (2) A tervezett közterületek és közintézmények területére vonatkozóan – külön határozatban – telekalakítási tilalom rendelendő el.
- (4) A városi szennyvíztisztítóra vonatkozó 500 m-es védőtávolság miatt az alábbi lakótelkekre építési tilalmat kell elrendelni: 989, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 999, 1001, 1002, 1030/2, 1031, 1032, 1033/1,2 hrsz-ú ingatlanok.
- (5) A Bálint majori szarvasmarhatelep 300 m-es védőtávolságába eső alábbi lakótelkekre építési tilalmat kell elrendelni: 376, 376/1, 377, 378, 379, 396/1,2,3, 397/1,2, 398/6, 401, 415/2, 417/8,9, 548, 549, 550, 551, 558, 559, 560, 561/1,2, 562, 563, 564, 565/1,2, 566, 568/6,7,11, 568/13, 569/1,2, 570/1,2, 571, 572, 573, 574, 575, 600, 601, 603/1,2, 604, 605, 606, 607/2, 620/1,2, 621, 622, 623, 624, 625, 627, 628/1,2, 631, 632, 633, 634, 635, 650, 651, 652, 653, 654, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2692, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2702, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713

(6) A Szabályozási Tervben „beültetési kötelezettség”-jellel jelölt területeken 10 m széles sávban, vagy a szabályozási tervlapon jelöltek szerint – külön határozattal – beültetési kötelezettség rendelendő el. ⁴

4.§ Értékvédelem

- (1) Az alábbi épületekre és területekre – külön rendelet keretében – a Képviselő-testület az alábbiak szerint helyi védettséget állapít meg.
- a) helyi védelemre javasolt épület:
 - Általános Iskola II., Kossuth utca 185. (hrsz.: 1435/3), F+1 szintes volt zárdaépület;
 - Római katolikus plébánia és templom, Kossuth utca 175-177. (hrsz.: 1427/2);
 - Református parókia, Kossuth utca 135. (hrsz.: 1404);
 - Batthyány emlékmű, Kossuth liget,
 - Batthyány vadászkastély (Polgárdi Ipartelepek).
 - b) helyi településszerkezeti, településképi védelemre javasolt terület:
 - Cinca patak medre és az azt kísérő kétoldali zöldsáv a Kossuth utca mentén
 - c) javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa:
 - Batthyány kastélypark területe (02/5 hrsz.)
 - d) helyi védelemre javasolt természeti érték:
 - Nagycséri-pusztá fűútja menti kétoldali fekete fenyő fasor (hrsz.. 0280.)

5.§ Környezetvédelem, korlátozások

- (1) A Kenderföld dűlői vágóhíd védőtávolsága 150 m
Funkcióváltás esetén a területre – a lakóterület védelme érdekében - 150 m-nél nagyobb védőtávolságot igénylő technológia nem telepíthető.
- (2) Nagycséri-pusztán működő üzemszerű állattartó telep védőtávolsága 500 m.
Az állattartó telep szennyvízkezelő – hígtrágya – tavainak védőtávolsága 500 m.
A védőterülettel érintett lakóterületen új lakótelek és lakóépület nem létesíthető.
A meglévő lakóépületeken csak állagmegóvási és komfortfokozat növelő munkálatok végezhetők, melyek eredményeképpen új rendeltetési egység nem létesülhet.
A komfortnövelő hozzáépítés mértéke legfeljebb a mai alapterület 10%-át érheti el.
- (5) A városi – ill. kistérségi – hulladékkezelő telep védőtávolsága 1000 m.
A telepen a gyűjtőkörzetről származó kommunális hulladék, nem veszélyes termelési hulladék és a városi szennyvíztisztító szennyvíziszapjának kezelése ill. lerakása végezhető a környezetvédelmi engedélyben foglaltak szerint.
- (6) A hulladékkezelő telep határán véderdősávot kell telepíteni, melynek szélessége legalább 30 m kell legyen.
- (7) Mezőgazdasági általános területen az alábbi területegységeken nem létesíthető birtokközpont:

- a) a városi hulladékkezelő telep védőterületén belül
 - b) a Fülére vezető út, a Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal és a közigazgatási határ által határolt területen.
 - c) a városi szennyvíztisztító telep védőterületén belül
 - d- a nagycséri-pusztai állattartó telep szennyvíztavainak védőterületén belül
 - e- a Cinca-Csíkgát - patak mentén kijelölt természeti területen
 - f- a távlati szélerőmű-tartalékterületen
 - g- a távlati szabadidőközpont-tartalékterületen
- (8) Gazdasági területen – ha az lakóterülettel határos és további védőterület nem szükséges - a közös telekhatár mentén beültetési kötelezettségű terület kerül kijelölésre, melyen többszintes növény együttest kell telepíteni és fenntartani.
A sáv szélessége általában 10 m, ill. a szabályozási terven jelöltek szerint.
Üzemi jellegű gazdasági területen – a lakóterület felé – a telekhatártól mért 30 m-en belül új üzemi épület nem helyezhető el.
- (9) A Bálint majori állattartó telep átmeneti előírásai:
Az állattartó telep működése alatt a telep védőtávolsága 300 m . A védőterülettel érintett lakóterületeken új lakóépület nem helyezhető el. A meglévő lakóépületeken csak állagmegóvási ill. komfortfokozat növelő munkálatok végezhető, melynek eredményeképpen új rendeltetési egység nem létesülhet. A komfortnövelő hozzáépítés mértéke legfeljebb a mai alapterület 10%-át érheti el.
A védőterülettel érintett területen új szállásépület nem létesíthető.
Az érintett gazdasági területeken élelmiszertermelő, feldolgozó és tároló tevékenység nem végezhető, intézményi funkció nem telepíthető.
- (10) Az állattartó telep megszűnése esetén – várhatóan 2010. 12. 31.-i hatállyal - a (9) pontban foglalt korlátozások feloldhatók önkormányzati hatáskörben.

6.§ Közlekedés

- (1) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (2) Az országos közutak hálózati szerepét (I. rendű főút, összekötő út, bekötő-út...) az Útgazdálkodási és Koordinációs Igazgatóság, a települési közutak hálózati szerepét (helyi gyűjtőút, kiszolgáló út...) a közút kezelője – A Településszerkezeti Terv terület felhasználási tervlapján lévő távlati úthálózat figyelembevételével - megváltoztathatja.
- (3) A közterületek hálózati szerepének megfelelő tervezési osztályba sorolás az alábbi:
- a) autópálya KI.A
 - b) I. rendű főút KIII.B, B.III.a.B
 - c) II. rendű főút K.IV.B, B.IV.b.B
 - d) országos mellékút K.V-VI.B.) B.IV.c.A.
 - e) helyi gyűjtőút K.VIII.B., B. V.c.A.
 - f) kiszolgáló út B.VI.d.B.
 - g) kerékpárút K.IX., B.IX.
 - h) gyalogút K.X., B.x.
- (4) Új közlekedési területek kialakítása esetén legalább az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani.

I. rendű főút	külterületen autópálya
II. rendű főút	külterületen 40 m belterületen kialakult, ill. szabályozási terv szerint
országos mellékút	külterületen 30 m
helyi gyűjtőút esetében	külterületen 16 m, belterületen 22 m
kiszolgáló út esetében	külterületen 10 m, belterületen 14 m
gyalogút, kerékpárút esetében	külterületen 3 m, belterületen szabályozási terv szerint

- (5) A már kialakult közlekedési területek esetében, ahol a beépítési kötöttségek miatt az egyébként szükséges építési terület csak aránytalanul nagy ráfordítás mellett lenne biztosítható, a biztonságos közlekedés feltételeit forgalomtechnikai eszközökkel kell biztosítani.
- (6) a) Országos közút külterületi szakasza mellett – a védelmi és korlátozási területek tervlap figyelembevételével -ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari és egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása valamint szabályozási tervben szereplő közlekedési és közmű területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez közútkezelői és közlekedés szakhatósági hozzájárulás szükséges.
- b) Országos közút területének határától 10 m távolságon belül fa ültetéséhez, vagy kivágásához közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- (7) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es védőtávolságon belül – a védelmi és korlátozási területek tervlap figyelembevételével - építmény csak a MÁV Rt. és közlekedés szakhatósági hozzájárulással helyezhető el.
- (8) Deák Ferenc utca - Eötvös utca - Bethlen Gábor utca területén a forgalomcsillapítást közlekedési terv alapján kell kialakítani.
- (9) Lakó- és intézményi területen jelentős forgalomvonzó létesítmény (becsült átlagos napi forgalma eléri a 200 E/nap értéket) csak helyi gyűjtő, vagy annál magasabb hálózati szerepű út mellett létesíthető.
- (10) Jelentős forgalomvonzó létesítmények közötti kapcsolatát 100 E/nap becsült átlagos napi forgalomig kapubehajtóként, 100 E/nap becsült átlagos forgalom felett útsatlakozásként kell kialakítani.
- (11) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek, rendeltetésszerű használatához szükséges várakozó, rakodó és parkolóhelyeket a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.
- (12) Reklámhordozó közterületen csak külön jogszabályban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.

7.§

Közmű

- (1) A város közműellátását szolgáló nyomvonalakra, (ahol nem közterületen épültek meg) szolgalmi jogot kell létesíteni, vagy gondoskodni kell a nyomvonal közterületre való áthelyezéséről.

- (2) A vízellátó hálózatot az oltó vízigény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonalvezetéssel kell kialakítani.
- (3) A szennyvízelvezetés megoldása nélkül építési engedély nem adható ki, ahol megépült a szennyvízelvezetés rendszere.
- (4) Az új fejlesztési területeken a szennyvízelvezetés megoldása után adható építési engedély.
- (5) A belső tömbfeltárások új parcellázásánál megengedhető a zárt szennyvíztároló elhelyezése.
- (6) A szennyvíztisztító telep távlati bővítésének helyét a 0226/1 hrsz-ú telken fenn kell tartani, lakóterülettől mért védőtávolsága 500 m. A telepen belül a nyílt téri iszapkezelés nem történhet.
- (7) A szennyvízátemelőként közterületen, vagy közterületi kapcsolattal rendelkező telken kell elhelyezni, zaj és bűz elleni védelemmel ellátva, így a lakóterülettől mért védőtávolsága egyedileg meghatározva 20,0 m, védelem nélküli kivétel esetén 150 m.
- (8) A külterületi lakóterületeken a szennyvízelvezetés zárt szennyvíztárolóban történhet, innen a szennyvizet szippantó kocsival a városi szennyvíztisztítóba kell üríteni.
- (9) A szakmai joggal átvezetett árkok karbantartására fenntartási sávot és mindenkori bejutás lehetőségét kell biztosítani.
- (10) A Cinca patak mellett 6,0 – 6,0 m-es fenntartási sávot, magán telek esetén 3,0 m-es sávot szabadon kell hagyni. A sávban épületet, jelentős növényeket, fákat telepíteni nem lehet, a telkekre a mindenkori bejutás lehetőségét biztosítani kell.
- (11) Szakmai jogot kell létesíteni a vízelvezető árkok átvezetésére a Liszt Ferenc utca és Batthyány utca között 768, 771, 773/2, 776 hrsz.,
a Petőfi Sándor utca – Kossuth Lajos utca között 1146/1, 1145/1 hrsz-ú telkeken.
- (12) Külterületen műszaki létesítmény (szélerőmű) az érintett hatóságok véleménye alapján a kijelölt övezeten belül építési engedély birtokában helyezhető el.
- (13) Magánterületeken lévő 20 kV-os szabadvezeték rekonstrukció során közterületre kell helyezni.
- (14) Körzeti gázellátó rendszerekhez tartozó elosztó vezetékek védőtávolságai épülettől középnyomás esetén 4 m nagyközép nyomás esetén 5 m.
- (15) A gázszállításához tartozó nyomásszabályozó állomások biztonsági övezete nagyközép nyomású berendezések esetében közutak szélétől és épülettől általában 10 m.
- (16) A nyomásszabályozó területét illetéktelen személyek behatolása ellen nem éghető anyagú kerítéssel kell védeni.
- (17) Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony) lakóövezetben nem helyezhető el.
- (18) Nagy területigényű kereskedelmi, szolgáltató létesítmények területén önálló antennatartó szerkezet (torony) építési engedély alapján helyezhető el.
- (19) Külterületen, főbb közlekedési utak mellett önálló antennatartó szerkezet (torony) más létesítményhez kapcsolódóan (benzinkút, motel) helyezhető el elsősorban.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

8.§

Beépítésre szánt területek

- (1) A város beépítésre szánt területe az általános építési használat szerint:
- lakóterületekre,
 - vegyes területekre,
 - gazdasági területekre,
 - különleges területekre
- tagolódik.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület felhasználási egységek a sajátos építési használat szerint továbbtagolódnak és helyi építési övezetekbe sorolódnak.
- (3) **A lakóterületek építési övezetei:**
- Nagyvárosias lakóterület építési övezete
 - Ln-Sz (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) ⁶.
 - b) Kisvárosias lakóterületek építési övezete
 - Lk-Sz (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) ⁷.
 - c) Kertvárosias lakóterületek építési övezete
 - Lke-O (jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) ⁸.
 - Lke-Sz (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület) ⁹.
 - d) Falusias lakóterületek építési övezete
 - Lf-O (jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület.) ¹⁰.
 - Lf-Sz (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület.)¹¹.
- (4) **A vegyes területek építési övezetei:**
- Településközponti vegyes területek**
 - Vt-Z (jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető városközponti terület)
 - Vt-Sz/1 (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető kistelkes városközponti terület)
 - Vt-Sz/2 (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető nagytelkes városközponti terület)
 - Központi vegyes területek**
 - Vk-Sz/KI (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető

- közintézmény terület)
- Vk-O/KI (jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető közintézmény terület)
- Vk-Sz/I (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető intézményterület)
- Vk-Sz/IZ (jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető zöldbeágyazott intézményterület)

(5) Gazdasági területek építési övezetei

a) ***Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei***

- Gksz-I (intézmény domináns kereskedelmi, szolgáltató terület)
- Gksz-Ü/1 (védőtávolságot nem igénylő üzemi funkciók, raktárak, telephelyek céljára szolgáló nagytelkes terület)
- Gksz-Ü/2 (védőtávolságot nem igénylő üzemi funkciók, raktárak, telephelyek céljára szolgáló kistelkes terület)

b) ***Egyéb ipari, gazdasági területek építési övezetei***

- Geip-IP (nem jelentős mértékű zavaró hatású ipari termelő tevékenységek céljára szolgáló terület)
- Geip-MÜ (mezőgazdasági üzemi terület)

(6) Különleges területek építési övezetei

- Ksp (nagy kiterjedésű sportterületek)
- Kt (temetőterületek)
- Kszt (szennyvíztisztító területe)
- Kb (bányaterület)
- Khu (hulladékkezelés és talajerő gazdálkodás területe)
- Kgar (garázsok területe) ^{12.}

9.§

Beépítésre nem szánt területek

(1) A város beépítésre nem szánt területe:

- a) Közlekedési és közműterületekre
 - b) Zöldterületekre
 - c) Erdőterületekre
 - d) Mezőgazdasági területekre
 - e) Vízgazdálkodási területekre
- tagolódik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti terület felhasználási egységek helyi övezetekbe sorolódnak.

(3) **A közlekedési és közműterületek övezetei:**

- a) **Közúti területek övezetei:**
 - KÖu (városi közutak)
 - KÖu-AP (autópályák)
 - KÖu-OFÚ (országos főutak)
 - KÖu-OMÚ (országos mellékutak)
- b) **Kötőpályás közlekedés övezetei:**
 - KÖk-VA (vasútterület)
- (4) **A zöldterületek övezetei:**
 - Z-KP/V (városi közpark)
 - Z-KP/L (lakóterületi közpark)
- (5) **Az erdőterületek övezetei:**
 - Ee (egészségügyi, szociális, turisztikai erdő)
 - Ev (védelmi erdő)
- (6) **A mezőgazdasági területek övezetei:**
 - Mk (kertes mezőgazdasági terület)
 - Má (általános mezőgazdasági terület)
 - Má-T/Ksze (szélerőmű park számára tartalék-fejlesztési területként fenntartott általános mezőgazdasági terület)
 - Má-T/Kszk (szabadidőközpont számára tartalék-fejlesztési területként fenntartott általános mezőgazdasági terület)
- (7) **A vízgazdálkodási területek övezetei:**
 - V-VF (vízfolyások területe)
 - V-TÓ (állóvizek területe)
 - V-VB (vízbázis terület)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek

10.§

A lakóövezetekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóövezetek területén nem helyezhetők el sem önálló épületként, sem a lakóépülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:
 - ipari- és raktárépületek, ill. funkciók,
 - kisüzemi termelő- és tároló építmények, ill. funkciók kivéve ezen rendelet hatálybalépésekor engedéllyel működő és a környezetére vonatkozó terhelési határértékeket meg nem haladó kézműipari tevékenységek.,
 - üzemanyagtöltő állomások,
 - gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
 - a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei,
 - a terület kiszolgálását meghaladó mértékű ellátó, szolgáltató, vendéglátó épület, ill. funkció,

Ln-Sz	1200m ²	Szabad onálló	K-30%	7,5m	15m	30%	60%	teljes
--------------	--------------------	---------------	-------	------	-----	-----	-----	--------

Kisvárosias lakóterületek

11/A.§

Lk-Sz

Szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület ^{18.}

- (1) Az építési övezet a kisvárosias lakóterület szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető, társasházak része. ^{19.}
- (2) Az építési övezetben önálló főfunkcióként csak lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek csak a lakóépületek földszintjén alakíthatók ki. ^{20.}
- (3) Meglévő beépítés esetén a fő rendeltetés szerinti épülettől különállóan telkenként csak egy melléképület létesíthető és csak a lakófunkcióhoz tartozó járműtároló, vagy/és egyéb tároló céljára. ^{21.}
- (4) Az építési övezetben az építési helyet a Szabályozási tervben szereplő építési határvonalak határozzák meg. ^{22.}
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél az 1. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni. ^{23.}

1. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesített-ség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Lk-Sz	2000m ²	Szabadon-álló	50%	7,5m	10,5m	30%	60%	teljes

Kertvárosias lakóterületek

12.§

Lke-O

Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület azon része, ahol a telkek jellemzően oldalhatáros beépítési mód szerint épültek be, ill. építhetők be.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb négylakásos lakóépületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben
 - a) az előkert mérete: 5,0 m új beépítésre
 - b) az oldalkert mérete: 3,0 m

c) a hátsókert mérete: 6,0 m

- (4) 16,0 m telekszélességet meghaladó meglévő telkeken (sarokteleknél 18,0 m felett) az épület szabadon állóan is elhelyezhető.
- (5) Telekalakításnál közbenső telek esetén annak utcafronti szélessége min. 14,0m, max. 20,0m. A maximális utcafronti szélesség túlléphető kialakult állapot esetén, ha az egyéb szabályozási paraméterek biztosíthatók.

Lk-e O/2 övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m. ²⁴.

(6) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 2. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Lke-O	550 m ²	Oldalhatáron álló, előkert	30%	3,0m	6,0m	50%	40%	Teljes* ²⁵ .
Lke-O/2	900 m ²	Oldalhatáron álló előkert	30 %	-	4,5 m	50 %	40%	Teljes* ²⁶ .

*/ A közüzemi szennyvízelvezető rendszer kapacitáshiánya esetén – átmenetileg – a szennyvizek zárt rendszerű egyedi szennyvíztárolóban elhelyezhetők, amíg a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés feltételei üzemeltetési oldalról nem biztosítottak. ²⁷.

13.§ Lke-Sz

Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépült, ill. beépíthető része.
- (2) A kialakítható telek szélessége min. 18,0 m, saroktelek esetén 20,0 m.
LKE-Sz/1 övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m, legkisebb telekmélység 40 m²⁸.
- (3) Az építési övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
LKE-Sz/1 övezetben egy épületben legfeljebb két lakás helyezhető el. ²⁹.
- (4) Az építési övezetben:
a) az előkert mérete. 5,0 m
b) az oldalkert mérete min.: 3,75 m

c) a hátsókert mérete min.: 6,0 m.

- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 3. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

3. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Lke-Sz	900 m ²	Szabadon álló, előkertes	30%	3,0m	7,5 m	50%	40%	Teljes
Lke-Sz/2	1200 m ²	Szabadon álló, előkertes	30%	-	4,5 m	50%	40%	Teljes ^{30.}

Falusias lakóterületek

14.§

Lf-O

Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

- (1) Az építési övezet a falusias lakóterület jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépült, ill. beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben
 - a) az előkert mérete új beépítésre szánt területen. 5,0 m.
 - b) az oldalkert mérete. min. 3,0 m
 - c) a hátsókert mérete: min. 6,0 m
- (4) 20,0 méternél szélesebb meglévő telken az épület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (5) Telekalakításnál a telek utcafronti szélessége min. 14,0 m, max. 20,0 m.
- (6) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 4. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

4. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Lf-O	800 m ²	Oldalhatáron álló	30%	3,0m	5,0m	40%	40%	Teljes*

**/ A közüzemi szennyvízelvezető rendszer kapacitáshiánya esetén – átmenetileg – a szennyvizek zárt rendszerű egyedi szennyvíztárolóban elhelyezhetők, amíg a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés feltételei üzemeltetési oldalról nem biztosítottak.*

15.§ Lf-Sz

Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

- (1) Az építési övezet a falusias lakóterület jellemzően szabadonállóan beépült, ill. beépíthető része.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben
 - a) az előkert mérete új beépítésre szánt területen. 5,0 m
 - b) az oldalkert mérete min.: 3,0 m
 - c) a hátsókert mérete min.: 6,0 m.
- (4) Telekalakításnál a telek utcafronti szélessége min.. 16,0 m, max.: 22,0 m.
- (6) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 5. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

5. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Lf-Sz	1000m ²	szabadonálló, előkertes	30%	3,0m	5,0m	40%	40%	Teljes*

**/ A közüzemi szennyvízelvezető rendszer kapacitáshiánya esetén – átmenetileg – a szennyvizek zárt rendszerű egyedi szennyvíztárolóban elhelyezhetők, amíg a szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés feltételei üzemeltetési oldalról nem biztosítottak.*

VEGYES TERÜLETEK

Településközponti vegyes területek

16.§

A településközponti vegyes területekre vonatkozó általános előírások

- (1) A településközponti vegyes területek építési övezeteiben nem helyezhető el sem önálló épületben, sem más funkciójú épületben önálló rendeltetési egységként:
- ipari-és raktárépület, ill. tevékenység,
 - kisüzemi és kertészeti termelő és tároló építmények, ill. tevékenység,
 - üzemi jellegű szolgáltató építmény, ill. tevékenység,
 - nagykereskedelmi raktár,
 - üzemanyag-töltő állomás,
 - gépjárművek szervizei, kocsimosói, karosszéria javító és festőműhelyei,
 - 3,5 tonna összsúly feletti járművek.
- (2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy használati módjának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

17.§

Vt-Z

Jellemzően zársorú beépítési mód szerint beépíthető városközponti terület

- (1) Az építési övezet a településközpont általában több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és intézményi, ill. vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgáló, jellemzően zársorú beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) Az építési övezet területére vonatkozó építési engedélykérelem kötelező munkarésze egy olyan utcakép részlet, amely bemutatja a tervezett épülettel szomszédos 2-2 épület homlokzatát is.
- (3) Az építési övezetben elhelyezett új épületek építése, ill. meglévő épületek bővítése, átalakítása, ill. használati mód változtatása esetén a földszint utcafronti részének legalább 50 %-án kereskedelmi szolgáltatási funkció közönségforgalmi helyiségei alakítandók ki, a közterület felé utcaképileg kedvező megjelenésű kirakattal, ill. üzletportál jellegű kialakítással.
- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 6. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

6. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vt-Z	500m ²	zársorú	80%	4,5m	9,0m	10%	80%	Teljes

18.§
Vt-Sz/1

**Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint
beépíthető kistelkes városközponti terület**

- (1) Az építési övezet a történeti településközpont általában több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és intézményi, ill. vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgáló, szabadonállóan beépíthető kistelkes területe.
- (2) Az építési övezetben lakás csak intézményi rendeltetést is magába foglaló épület emeleti szintjén létesíthető.
- (3) Az építési övezetben – kivéve, ahol a Szabályozási Terv ettől eltérően konkrét építési vonalat határoz meg –
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 4,5 m
 - c) a hátsókeret min.: 6,0 m
- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 7. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

7. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vt-Sz/1	1000m ²	Szabadon álló	80%	4,5m	9,0m	10%	80%	Teljes
Vt-Sz/3	K-2000 m ²	Szabadon álló	40 %	-	K-6,5 m	40 %	50 %	Teljes ³¹ .

19.§
Vt-Sz/2

**Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint
beépíthető nagytelkes városközponti terület**

- (1) Az építési övezet az új településközpont általában több rendeltetési egységet magába foglaló lakó és intézményi, ill. vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgáló szabadonállóan beépíthető, nagytelkes része.
- (2) Az építési övezetben lakás csak intézményi rendeltetést is magába foglaló épület emeleti szintjén létesíthető.
- (3) Az építési övezetben

- a) az előkert min.: 10,0 m
 b) az oldalkert min.: 5,25 m
 c) a hátsókert min.: 6,0 m

A Vt-Sz/2 övezetben épületet szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet elhelyezni.^{32.}

- (4) Az építési övezetben telekalakítás csak az övezet összefüggő területének egészére (telektömbönként) engedélyezhető.
- (5) Az ingatlanok utcafronti szélessége 50 m-nél kevesebb nem lehet.
- (6) Árufeltöltés, ill. rakodóudvar az épületnek a Balatoni út felőli oldalán nem alakítható ki.
- (7) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 8. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

8. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vt-Sz/2	2500m ²	Szabadon álló	60%	4,5m	10,5m	30%	70%	Teljes
Vt-Sz/4	5000 m ²	Szabadon álló	20 %	-	K-10,5 m	30 %	40 %	Teljes ^{33.}

20.§ Vk-Sz/KI

Jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető közintézmény terület

- (1) Az építési övezet az igazgatási, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális és egyházi funkciók jellemzően szabadon álló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben lakóépület, lakás (a szolgálati lakás kivételével) nem létesíthető.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:
- gazdasági építmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.
- (4) Az építési övezetben, kivéve ha a Szabályozási Terv ettől eltérően konkrét építési vonalat határoz meg.

- a) az előkert min.: 5,0 m
 b) az oldalkert min.: 5,25 m
 c) a hátsókert min.: 10,5 m

(5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 9. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

9. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vk-Sz/KI	2000m ²	Szabadonálló	60%	4,5m	10,5m	20%	60%	Teljes

21.§ Vk-O/KI

Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető közintézmény terület

- (1) Az építési övezet gyermeknevelési-, oktatási-, szociális funkciók oldalhatáron álló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben lakóépület, lakás (a szolgálati lakás kivételével) nem létesíthető.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:
- gazdasági építmény,
 - üzemanyagtöltő,
 - 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.
- (4) Az építési övezetben
- a) az előkert: 0 m
 b) az oldalkert min.: 6,0 m
 c) a hátsókert min.: 7,5 m
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 10. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

10. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vk-O/KI	3000m ²	Oldalhatáron álló	40%	4,5m	7,5m	40%	50%	Teljes

22.§

Vk-Sz/I

Jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető általános intézményterület

- (1) Az építési övezet a szabadon álló, általában nagy területet igénylő vegyes funkciójú intézmények elhelyezésére szolgál
- (2) Az építési övezetben lakóépület, lakás (a szolgálati lakás kivételével) nem létesíthető, ^{34.}
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.
- (4) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 3,75 m
 - c) a hátsókeret min.: 7,5 m
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 11. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

11. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vk-Sz/I	2000m ²	Szabadon álló	60%	4,5m	7,5m	20%	70%	Teljes

23.§

Vk-Sz/IZ

Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető zöldbeágyazott intézményterület

- (1) Az építési övezetben jelentős zöldfelületet igénylő egészségügyi, ill. szociális intézmények létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben építési telket, építési területet alakítani és új építményt elhelyezni, vagy meglévő épületet bővíteni csak a területre vonatkozó szabályozási terv alapján szabad.
- (3) A szabályozási tervben a 12. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

12. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Vk-Sz/IZ	5000m ²	szabadonálló	10%	3,0m	8,0m	50%	50%	Teljes*

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gazdasági területekre vonatkozó általános előírások

24.§

- (1) Ahol a Szabályozási Terv beültetési kötelezettséget jelöl, továbbá mindenütt, ahol gazdasági terület közvetlenül lakó, vagy vegyes terület telekhatárával közvetlenül szomszédos, ott a gazdasági területen belül, annak telekhatára mentén min. 10 m széles, háromszintű növénytelepítéssel kialakított zöldsáv (gyep, cserje, lombkoronaszint) létesítendő.

Kereskedelmi, szolgáltató területek

25.§

Gksz-I

Intézménydomináns kereskedelmi, szolgáltató területek

- (1) Az építési övezet a nem üzemi, ill. nem termelő funkciójú és jelentős szállítást nem igénylő (nem szállítási telephely jellegű) gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben termelőüzem, szállítási telephely nem helyezhető el, továbbá lakóterülettől 100 m távolságon belül üzemanyagtöltő állomás sem létesíthető.
- (3) Az építési övezetben
- az előkert min.. 5,0 m
 - az oldalkert min.: 3,75 m
 - a hátsókeret min.: 7,5 m
- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 13. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

13. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Gksz-I	2000m ²	szabadonálló	60%	4,5m	7,5m	20%	70%	Teljes

26.§

Gksz-Ü/1

Védőtávolságot nem igénylő üzemi funkciók, raktárak, telephelyek céljára szolgáló nagytelkes terület

- (1) Az építési övezet a nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, elsősorban kisüzemi funkciók, raktárak, telephelyek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet szennyvíztisztító védőtávolságába eső részén nem végezhető élelmiszerek előállításával, ill. csomagolásával, tárolásával kapcsolatos tevékenység és nem helyezhető el szolgálati lakás, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az építési övezet Szabályozási Terven jelölt helyén a gáznyomásszabályozó elhelyezését és üzemelését biztosítani kell.
- (4) Ahol az építési övezet telke lakóterület telkével közvetlenül határos, a telekhatártól mért 20 m-en belül üzemi épület és teherjárművek tárolója, ill. parkolója nem helyezhető el.
- (5) A közterülettel határos telekméret min. 50 m.
- (6) A telekhatárok mentén (a közúti bejárati szakasz kivételével) min. 5 m széles összefüggő fásított zöldsáv alakítandó ki.
- (7) Építési határvonalak a Szabályozási Terven megadott építési hely határán belül történő további telekosztás esetén:
 - az előkert min.: 10,0 m
 - az oldalkert min.: 10,0 m
 - a hátsókert min.: 10,0 m.
- (8) Az építési övezetben biztosítani kell a Szabályozási Tervben szereplő szennyvízátemelőt elhelyezését és üzemeltetését.
- (9) A területeken a telektömbök, majd legalább tömbönként az egyedi telkek kialakítása csak a közutak és a vízfolyás menti területek tereprendezését követően engedélyezhető.
- (10) Az építési övezet autópálya menti 30 méteres sávjában védőzöldsáv telepítendő a meglévő erdőfolt megtartásával.
- (11) Az előkert kivételével a telekhatárok mentén min. 5 m széles, többszintes növényávot kell telepíteni (lombkorona, cserje, gyepszint).
- (12) Az M7-es autópályával határos első teleksor épületeit passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.
- (13) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 14. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

14. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Gksz-Ü/1	5000m ²	szabadonálló	40%	3,0m	10,0m	35%	65%	Teljes

27.§
Gksz-Ü/2

**Védőtávolságot nem igénylő üzemi funkciók, raktárak,
telephelyek céljára szolgáló kistelkes terület**

- (1) Az építési övezet a kisebb területigényű, nem zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek, elsősorban kisüzemi funkciók, raktárak elhelyezésére szolgál.
- (2) Ahol az építési övezet telke lakóterület telkével határos, a telekhatártól mért 20 m-en belül üzemi épület és teherjárművek tárolója, ill. parkolója nem helyezhető el.
- (3) A telekhatárok mentén (a közúti bejárati szakasz kivételével) min. 5 m széles összefüggő fásított zöldsáv alakítandó ki.
- (4) az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 5,0 m.
 - b) az oldalkert min.: 4,0 m
 - c) a hátsókeret min.: 8,0 m
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 15. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

15. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Gksz-Ü/2	1500m ²	szabadonálló	50%	3,0m	8,0m	25%	70%	Teljes

Egyéb ipari, gazdasági területek

28.§
Geip-IP

**Nem jelentős mértékű zavaró hatású ipari termelő
tevékenységek céljára szolgáló terület**

- (1) Az építési övezet az egyéb ipari, gazdasági területek, elsősorban nem jelentős zavaró hatású ipari-termelő tevékenységek és egyéb gazdasági tevékenységek épületeinek elhelyezésére szolgál, amelyek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben nem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (3) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 10,0 m
 - b) az oldalkert min.: 5,0 m
 - c) a hátsókeret min.: 10,0 m
- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 16. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

16. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Geip-IP	5000m ²	Szabadon álló	50%	3,0m	10,0m	25%	60%	Teljes
Geip-IP/2	K-2500 m ²	Szabadon álló	K-25 %	-	K-6,5 m	25%	40%	Teljes ^{35.}

Egyéb ipari, gazdasági területek

**29.§
Geip-MÜ**

Mezőgazdasági üzemi terület

- (1) Az építési övezetben a mezőgazdasághoz kapcsolódó üzemi, raktározási tevékenységek, (elsősorban gépállomás, állattartás, takarmányozás, trágyakezelés) épületei, valamint az építési anyag tárolás építményei helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben nem helyezhetők el egyházi, oktatási egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 5,0 m
 - c) a hátsó kert min.: 10,0 m
- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 17. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

17. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Geip-MÜ	3000m ²	szabadonálló	50%	3,0m	10,0m	20%	60%	Részleges

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

30.§

Ksp

Nagyterjedésű sportterületek

- (1) Az építési övezet sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
- sportépítmények,
 - sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - a sportterületet használók és a közönségforgalom ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
 - szolgálati lakás,
 - szálláshely-szolgáltató építmények, legfeljebb a max. beépíthetőség 25 %-ig,
 - a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.
- (3) A parkolás telken belül biztosítandó, fásított parkolóban, de ha ez a meglévő sportpálya megtartása miatt nem biztosítható, ekkor a szükséges gépjármű parkoló 500 m-en belül (közterületen vagy telken) is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben
- a) az előkert min.: 10,0 m
 - b) az oldalkert min.: 5,0 m
 - c) a hátsóker min.: 7,5 m
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 18. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

18. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Ksp	10000m ²	szabadonálló	20%	3,0m	7,5m	40%	30%	Teljes

31.§

Kt

Temetőterület

- (1) A terület a temetkezés célját szolgálja.
- (2) A területen az alábbi építmények helyezhetők el:
- egyházi és világi kegyeleti építmények,
 - a temetkezés építményei,
 - a funkciót kiszolgáló egyéb építmények,
 - virág-és egyéb kegyeleti kellékek árusításához, bemutatásához szükséges építmények.
- (3) Az építési övezetben
- a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 4,5 m
 - c) a hátsóker min.: 9,0 m
- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 19. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

19. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Kt	5000m ²	szabadonálló	10%	3,0m	9,0m	40%	20%	Teljes

32.§

Kszt

Szennyvíztisztító területe

- (1) Az építési övezet a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek mérnöki létesítményei és műtárgyai elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak az alaprendeltetést kiszolgáló, ahhoz szorosan kapcsolódó raktár, iroda és járműtaroló helyezhető el.
- (3) Az építési övezet telekhatárai mentén többszintes növényállományú (lombkorona, cserje, gyepterület) zöldfelület létesítendő min. 10 m széles sávban.
- (4) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 10,0 m
 - b) az oldalkert min.: 10,0 m
 - c) a hátsóker min.: 10,0 m
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 20. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

20. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Kszt	10000m ²	szabadonálló	40%	3,0m	6,0m	40%	60%	Teljes

33.§

Kb

Bányaterület

- (1) A terület nyersanyaglelőhely és építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A bányászathoz kapcsolódó kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére külön telek alakítható, ahol irodaépület, raktár és szolgálati lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 3,0 m
 - c) a hátsóker min.: 6,0 m

- (4) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 21. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

21. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Kb	3000m ²	Szabadon álló	10%	3,0m	6,0m	40%	10%	részleges

34.§

Khu

Hulladékkezelés és talajerő gazdálkodás területe

- (1) Az építési övezet a települési szilárd hulladék lerakására és kezelésére, valamint a talajerő gazdálkodás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben veszélyes hulladék lerakása tilos.
- (3) Az építési övezet határán izolációs céllal, földgáttal kombinált többszintes növényállományú zöldterület alakítandó ki, legalább 20,0 m széles sávban.
- (4) A hulladékkezeléshez kapcsolódó kiegészítő létesítmények, épületek elhelyezésére külön telek alakítható, ahol iroda, raktár és szolgálati lakás helyezhető el.
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 22. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

22. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Khu	6000m ²	Szabadon álló	20%	3,0m	6,0m	40%	20%	részleges

34/A. §.

Kgar

Garázsok területe³⁶.

- (1) Az építési övezetben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elhelyezésére szolgál.³⁷
- (2) Az épületek kialakítása minimum 25-35°-os hajlásszögű magas tetővel lehetséges³⁸.
- (3) Az övezetben kerítés nem építhető³⁹.
- (4) Az övezetben a megépített garázsépületek csak egy épületenként együtt újíthatók fel⁴⁰.

- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél a 23. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni. ^{41.}

23. számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Közművesítettség mértéke
				legkisebb	legnagyobb			
Kgar	-	szabadonálló	40%	-	3,5	20%	40%	Részleges ⁴²

ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

Közúti területek övezetei

35.§

KÖu

Városi közutak

- (1) Az övezet a közlekedési területeknek a települési közutak számára kijelölt területe.
- (2) Új közlekedési területek kialakítása esetén az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
 - helyi gyűjtőút esetén 22,0 m,
 - jelentősebb kiszolgáló út mentén 14,0 m,
 - gyalogút, kerékpárút esetén min. 4,0 m., ill. szabályozási terv szerint.
- (3) Ahol a kialakult tömbszerkezet miatt a (2) bekezdésben előírt építési terület nem biztosítható, ott a tágabb térségre is kiterjedő forgalomtechnikai megoldásokkal kell biztosítani a biztonságos közlekedés feltételeit.
- (4) A településközponti vegyes területen belül ki kell dolgozni forgalomcsillapított közlekedési rendszer és az ehhez kapcsolódó parkolási rendszer részletes forgalomtechnikai és közterületrendezési tervét. E terv ki kell terjedjen az érintett közterületeken elhelyezhető építmények és köztárgyak elhelyezésére és kialakításuk feltételeire is.

36.§

KÖu-AP

Autópályák

- (1) Az övezet a közlekedési területnek az országos autópálya szakaszai számára kijelölt területe.
- (2) Új közlekedési területek kialakítása esetén az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:
 - autópálya esetén: 60 m,

37.§
KÖu-OFÚ
Országos főutak

- (1) Az övezet a közlekedési területének az országos főutak külterületi szakaszai számára kijelölt területe.
- (2) Új közlekedési területek kialakítása esetén az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:
 - I. és II. rendű főút esetén: 40,0 m.

38.§
KÖu-OMÚ
Országos mellékutak

- (1) Az övezet az országos mellékutak külterületi szakaszainak területe.
- (2) Új közlekedési területek kialakítása esetén az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:
 - országos mellékút esetén: 30,0 m.

39.§
KÖk-VA
Vasútterület

- (1) Az övezet a kötöttpályás közlekedési területeknek az országos közforgalmú vasutak részére kijelölt területe.

ZÖLDTERÜLETEK

40.§
Városi közpark

- (1) Az övezetbe a – méretük, elhelyezkedésük, növény-állományuk és felszereltségük alapján – a városi jelentőségű közparkok tartoznak.

41.§
Z-KP/L

- (1) Az övezetbe – méretük és elhelyezkedésük alapján – a helyi jelentőségű közparkok tartoznak.

ERDŐTERÜLETEK

42.§

Ev

Védelmi erdő

- (1) Az övezetbe az elsődlegesen környezetvédelmi szempontból szükséges védelmi célú erdők tartoznak.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

42/A. §.

Z - Zöldterületek ^{43.}

- (1) A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a jellemzően növényzettel fedett közterületek, illetve a közterületen kívüli közhasználatra átadott egyéb területek. ^{44.}
- (2) A Z jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, melyen
 - (a) pihenést és testedzést szolgáló építmények^{45.}
 - (b) vendéglátó-, valamint^{46.}
 - (c) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények helyezhetők el. ^{47.}
- (3) Z jelű zöldterületen csak az OTÉK 27. és 32. §-a szerinti, nem épület jellegű építmények helyezhetők el, ha a zöldterület rendeltetését szolgálják, illetve azt funkciójának betöltésében nem zavarják. Elhelyezhetők továbbá a szabadidő eltöltését szolgáló – sportolási, pihenési, játék – nem épület jellegű építményei is, illetve a terület fenntartásához szükséges épület. ^{48.}
- (4) A zöldterületen az építmény-elhelyezés övezeti előírásai a következők:

^{49.} Építési övezet jele	Z
Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m ²)	-
Kialakítható/beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	-
Beépítés módja	Sz
Beépítettség max. mértéke (%)	2
Legkisebb zöldfelület (%)	75
Legnagyobb burkolt felület aránya (%)	20
Max. építmény-magasság (m)	3,5

- (5) Zöldterület létesítése, átalakítása a Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítészeti Tagozatánál tagként nyilvántartott táj- és kertépítész által készített kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet. ^{50.}
- (6) Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségügyi állapota, balesetveszély elhárítás, illetve közegészségügyi szempontok szükségessé teszik. ^{51.}
- (7) A terület közterületen található zöldfelületei védelmében: ^{52.}
- a) a kivágott, elhalt, engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. ^{53.}
- b) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét, és idejét az építési hatóság meghatározhatja. ^{54.}
- (8) Zöldterületek területén építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki. ^{55.}
- (9) Zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető. ^{56.}
- (10) A Zöldterületek legalább 75%-ának zöldfelületnek (növényzettel, jellemzően fákkal beültetett területnek) kell lennie. ^{57.}
- (11) A meglévő zöldterületek más terület felhasználási egységbe nem minősíthetők át. ^{58.}

43.§

Ee

Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő

- (1) Az övezetbe az egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdők (parkerdők) tartoznak.
- (2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények szabadonálló beépítési móddal, 10 ha-nál nagyobb telekterületen max. 5 %-os beépíthetőséggel, 3,0-5,0 m közötti építménymagassággal létesíthetők.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

44.§

Má

Általános mezőgazdasági terület

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági hasznosítás – elsődlegesen a növénytermesztés és az állattenyésztés – területei, valamint az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás és tárolás építményei és területei tartoznak.
- (2) Országos főút külterületi szakasza mentén az út tengelyétől számított 50 m-en belül, országos mellékút külterületi szakasza mentén az út tengelyétől számított 30 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (3) A birtokközpont és a kiegészítő központ kivételével az övezetben a 10.000 m²-t meghaladó nagyságú birtoktesteken, földrészletenként legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, szabadonálló beépítéssel, max. 4,5 m építménymagassággal, max. 200 m² beépített bruttó alapterülettel, min. 10,0 m elő, oldal és hátsókerttel.
- (4) Az övezetben elhelyezhető épületek, építmények tömegformálásánál, szín és anyaghasználatánál a környező táji és épített környezetbe illeszkedő karakterelemeket kell alkalmazni.

45.§

Mk

Kertes mezőgazdasági terület

- (1) Az övezetbe a város kertgazdasági, gyümölcsöskerti és szőlős területei tartoznak.
- (2) Az övezetben a létesítendő feltárási utak min. szélessége 8,0 m.
- (3) 1500 m²-t meghaladó nagyságú telken legfeljebb két építmény helyezhető el, max. 3 %-os beépítettséggel.
- (4) Lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a vezetékes ivóvízellátás, a szennyvíz ártalommentes elhelyezése, továbbá a közüzemi villamos energia szolgáltatás is biztosított. Ezen előírást bővítés, átalakítás és rendeltetés módosítás esetén is alkalmazni kell.
- (5) Lakóépületen kívül egy, a tájba illeszkedő gazdasági épület helyezhető el a megengedett beépítettségi mérték keretein belül.
- (6) Az övezetben elhelyezhető épületek építménymagassága max.: 4,5 m lehet.
- (7) Lakóépület elhelyezése esetén:
 - 14,0 m-nél keskenyebb telken a beépítési mód oldalhatáron álló, az oldalkert min. 6,0 m,
 - 14,0 m-nél szélesebb telek esetén a beépítési mód szabadon álló, az oldalkert min. 3,0 m,
 - az előkert min. 5,0 m, de a feltárási út túloldalán már meglévő szemközti épülettől a telepítési távolság min.: 18,0 m,
 - a hátsókert min. 9,0 m.
- (8) az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ nem létesíthető.

46.§

Má-T/Ksze

Általános mezőgazdasági területen kijelölt tartalék fejlesztési terület szélerőpark céljára

- (1) Az övezet az általános mezőgazdasági hasznosítású terület azon része, amely távlatban különleges területbe sorolható szélerőmű park céljára.

- (2) Az övezetben egyébként elhelyezhető épületek, építmények csak ideiglenes jellegűek lehetnek és azokat a terület más célú felhasználásakor – amennyiben szükséges – kártalanítási igény nélkül el kell távolítani.
- (3) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ nem létesíthető.
- (4) Az övezet területére – a konkrét fejlesztési-, beruházási-szándék ismeretében szabályozási terv készítendő.

47.§

Má-T/Kszk

Általános mezőgazdasági területen kijelölt tartalék fejlesztési terület szabadidőközpont céljára

- (1) Az övezet az általános mezőgazdasági hasznosítású terület azon része, amely távlatban különleges területbe sorolható szabadidőközpont, sport- és rekreációs terület céljára.
- (2) Az övezetben egyébként elhelyezhető épületek, építmények csak ideiglenes jellegűek lehetnek és azokat a terület más célú felhasználásakor – amennyiben szükséges – kártalanítási igény nélkül el kell távolítani.
- (3) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ nem létesíthető.
- (4) Az övezet területére – a konkrét fejlesztési-, beruházási-szándék ismeretében szabályozási terv készítendő.

VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

48.§

V-VF

Vízfolyások területe

- (1) Az övezetbe a vízfolyások (Cinca-patak és a jelentős vízvezető árkok) medrei és parti sávjai tartoznak.
- (2) A vízfolyások mellett legalább egy oldalon, a mederfenntartás céljára szolgáló, min. 4,0 m széles parti sávot kell létesíteni.
- (3) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

49.§

V-Tó

Állóvizek területe

- (1) Az övezetbe az állóvizek (horgásztó) medre és parti sávja tartozik.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

50.§

V-VB

Vízberendezési terület

- (1) Az övezetbe a vízmű terület tartozik.

50/A. §

(1) A rendelet módosításáról szóló 12/2014. (V. 14.) önkormányzati rendelettel beépített "Polgárdi Szabályozási Terve külterületi szabályozás-M" tervlap szerinti szabályokat a 2014. június 20-a után indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

(2) Folyamatban lévő, még el nem bírált építési engedélyezési eljárásban az e Rendelet módosításáról szóló 12/2014. (V. 14.) önkormányzati rendelettel beépített "Polgárdi Szabályozási terve külterületi szabályozás-M" tervlap szerinti szabályokat akkor lehet alkalmazni, ha azok az építendő számára kedvezőbb elbírálást biztosítanak.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

51.§

- (1) E rendelet 2004. május 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Polgárdi nagyközség rendezési tervéről szóló 12/1992.(IX.01.)Önk.sz. rendelet és az azt módosító
- 5/1993.(IV.01.)Önk.sz.,
 - 15/1996.(XII.10.)Önk.sz. rendeletek, valamint a
 - Polgárdi Helységrét területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat elfogadásáról és a területre vonatkozó Szabályozási Terv jóváhagyásáról szóló 9/2002.(VII.02.) Önk.sz. rendelet hatályát veszti.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Polgárdi, 2004. április 27.

Borbély István sk.
polgármester

Dr. Pintér György sk.
jegyző