

MENCSCHELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE

a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerinti általános eljárással
V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2024. március

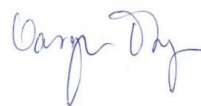


MEGRENDELŐ: **MENCSELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8271 Mencshely, Fő utca 21.

Polgármester: SZABÓ ZOLTÁN LÁSZLÓ

TERVEZŐK:

Felelős tervező: VARGA ORSOLYA
okl. településmérnök,
településrendezési vezető tervező
TT 19 – 0466



Munkatárs: MOHÁCSI KATALIN
okl. településmérnök,
településrendezési vezető tervező
TT 01-6108



Munkatárs: CSEH EDINA
okl. településmérnök



Munkatárs: NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök,
településrendezési vezető tervező
TT-1 19-0221



Táj- és természetvédelem: MESZESÁN PÉTER
okl. tájépítész mérnök
Településtervező - zöldfelületi és tájrendezési szakterület: TK 01-5340



Közlekedéstervezés: STURCZ MIHÁLY
Okl. építőmérnök
Tkö 19-0117



Munkatárs: MÁTHÉ ZSOLT
okl. építőmérnök
Tkö 19-0118



Víz- és csapadékvíz
közművek:

PETROVAI PÉTER
Okl. építőmérnök
VZ-T 19-0179



Villamosenergia-ellátás
és hírközlés:

SZURMAI ZOLTÁN
Okl. villamosmérnök, vezető tervező
TE 19,0065/2017, TH 19-0065/2017



Örökségvédelmi hatástanulmány:

HAVASI BÁLINT
Régész
Szakértői engedélyszám: 15-024

ÖSSZEÁLLÍTOTTA:

PLANTEUS KFT.
Építészeti, településrendezési és mérnöki iroda
e-mail: planteus@planteus.hu

MENCSELY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

MENCSELY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK SZ.

RENDELETE

MENCSELY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

(TERVEZET)

Mencshely Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal,

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság,

Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,

Budapest Főváros Kormányhivatala,

Építési és Közlekedési Minisztérium,

Honvédelmi Minisztérium,

Nemzeti Földügyi Központ,

Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

Veszprém Vármegyei Önkormányzat,

az érintett települési önkormányzatok,

valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSz) rendelkezéseit a vonatkozó településrendezési- és építési jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.
2. § A HÉSz az építési törvényben megfogalmazottakkal összhangban tartalmazza:
 - a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;
 - b) az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;
 - c) a telekalakítás szabályait;
 - d) érintettség esetén az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel, régészettel, környezet- és természetvédelemmel, valamint honvédelemmel kapcsolatos rendelkezést,

- továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot.
3. § A HÉSz az a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben megfogalmazottakkal összhangban egyes esetekben tartalmazza:
 - a) az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat,
 - b) azon épületeket, amelyek korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei az Étv. 60/J. §-a alapján helyreállíthatóak,
 - c) a közterület-alakításra vonatkozó előírásokat,
 - e) a zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelményeket.
 4. § A HÉSz kizárólag a mellékletét képező telekalakítás, és beépítés szabályait, valamint az elhelyezhető és tiltott rendelkezések szabályait tartalmazó táblázatokkal, valamint a szabályozási tervlapokkal együttesen alkalmazható.
 5. § A HÉSz mellékletei:
 - 1.melléklet: építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
 - 2.melléklet: Az elhelyezhető és tiltott rendelkezések táblázata
 - 3.melléklet: SZAB-B jelű belterületi szabályozási tervlap
 4. melléklet: SZAB-K jelű külterületi szabályozási tervlap
 5. melléklet: SZA-Z jelű zártkerti szabályozási tervlap
 6. § A szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási elemek:
 - a) Kötelező elemek:
 - aa) Szabályozási vonal;
 - ab) Építési övezet/övezet határa;
 - ac) Méretvonal;
 - ad) Építési övezet, övezet;
 - ae) Építési hely;
 - af) Építési vonal;
 - ag) A telek be nem építhető része;
 - ai) Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész;
 - aj) Telken belül zöldfelületként kialakítandó telekrész;
 - ak) Telken belüli kötelező fásítás;
 - al) Közhatal elöl el nem zárható terület;
 - am) Telek természetközeli módon megtartandó része;
 - b) Más jogszabály által elrendelt elemek:
 - ba) Műemlék;
 - bb) Nyilvántartott régészeti lelőhely;
 - bc) Helyi védett egyedi érték;
 - bd) Helyi védett területi érték;
 - be) Natura 2000 területek;
 - bf) Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója, puffertérülete;
 - bg) Tájképvédelmi terület;
 - bh) Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe;
 - bj) Vízbázis belső és külső védőövezet;
 - bk) Vízbázis hidrogeológiai "A", "B", "C" védőövezet;
 - c) Javasolt elemek
 - ca) Javasolt megszüntető jel;

- ab) Javasolt telekhatár;
- ad) Javasolt közterületi fásítás;
- d) Tájékoztató elemek
 - da) Szennyvízátemelő;
 - db) Villamosenergia átviteli hálózat és védőtávolságai;
 - dc) Villamosenergia transzformátor állomás;
 - de) Híd;
- e) Sajátos jogintézmények

2. Fogalommeghatározás:

7. § **Melléképület:** A telek és a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület: gépjármű tároló, tároló, nyárikonyha, műterem, fészer, kazánház.
8. § **A telek beépíthető legkisebb szélessége:** A telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb szélesség, melyet azon a szakaszon kell figyelembe venni, ahol épület helyezkedik el. Egy telek azon része beépíthető, melyen az övezeti paraméterek között feltüntetett telek legkisebb szélessége értéket eléri.
9. § **Télizöld növény:** Olyan lomblevelű növényfajok, melyek lombzatukat nem egyszerre hullajtják, hanem azt a téli időszakban is megőrizve csak fokozatosan cserélik, illetve melyek a lombhullató növényekhez hasonlóan elvesztik leveleiket, de nagyon kevés idő telik el a régi levelek lehullatása és az újak rügyezése között. (pl. bangitafélék. loncok, borostyánfélék, babérmeggyek stb.).

3. Belterület határa:

10. § A belterületbe vonható területeket a szabályozási terv szerepelteti.

II. Az épített környezet alakításának szabályai

1. Közterületek alakítása

11. § Amennyiben az adott közterületre közterület-alakítási terv készült, a burkolat- és növényelhelyezés, a köz- és díszvilágítás, valamint a köztéri műtárgyak elhelyezése tervben szereplő módon alakítható ki.
12. § A közlekedési célú közterületre kihelyezett növényzetet úgy kell megválasztani és telepíteni, hogy ne akadályozza a szabad látást, illetve nem rongálja meg a közművek műtárgyait.
13. § Az építési engedélyhez nem kötött köztárgyak, berendezések, pavilonok, utcabútorok, játszótéri elemek létesítése a közterület használatának megfelelő funkcióval, és a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet.
14. § A reklámhordozókra vonatkozó előírásokat a településkép védelmi rendelet tartalmazza.
15. § A lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.

2. Az épített környezet értékeinek védelme

16. § A kulturális örökség védett elemeinek ingatlanain építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával és a kulturális örökség védelmével foglalkozó hatóság hozzájárulásával lehet.
17. § A régészeti érintettségű területeken építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.
18. § A helyi védelem alatt álló építmények értékvizsgálatban szereplő, értéknek minősített építészeti eleme, jellege, arculata nem változtatható meg.
19. § A helyi védelemre javasolt építményeken végzett építési tevékenység megkezdése előtt javasolt építészeti értékvizsgálatot lefolytatni. Az értékvizsgálatban szereplő, értéknek minősített építészeti elem jellege, arculata nem változtatható meg.
20. § Építési tevékenység nem eredményezheti helyi védelem alatt álló megsemmisülését.
21. § Helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén a kialakult telekszerkezet és beépítési struktúra megőrzendő, az övezeti előírásoknak megfelelően korlátozottan változtatható meg.

3. Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem

22. § A település közigazgatási területén található Natura 2000 területeket, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országosan védett természetvédelmi területeit, az „ex lege” védett lápot, továbbá az ökológiai hálózat magterület-, pufferterület övezetei (a továbbiakban együttesen: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
23. § A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
24. § A Natura 2000 területeken a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országosan védett természetvédelmi területein, az „ex lege” védett lápon építmények és berendezések elhelyezése, a fajösszetétel megváltoztatása csak a védett területekre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
25. § Az ökológiai hálózat magterülete által érintett területen belül a mindenkor hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell:
 - a. közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok

működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával, tájba illetve helyezhetők el.

- b. az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
- c. a kialakult tájhasználat csak a természet közeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- d. védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- e. a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
- f. Új építmény csak a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából létesíthető.
- g. Építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.

26. § Az ökológiai hálózat pufferterület által érintett területen belül a mindenkor hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell:

- a. közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illetve létesíthető;
- b. csarnok nem helyezhető el;
- c. a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
- d. energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

27. § Természetvédelmi érintettségű területeken általános előírásként:

- a. területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
- b. a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai kapcsolatok megmaradását.
- c. a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása – amennyiben a részletes övezeti előírások szigorúbb előírást nem fogalmaznak meg, – a :
 - i. természeti állapothoz közelítés,
 - ii. kutatás, megfigyelés,
 - iii. természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
 - iv. vízgazdálkodás,
 - v. természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
 - vi. agro-öko gazdálkodás,
 - vii. erdőgazdálkodáscéljából történhet.

28. § Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen belül a mindenkor hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell:

- a. a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében történhet,
- b. új épület, építmény elhelyezése tájba illően, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet,
- c. csarnok nem helyezhető el,
- d. a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

- e. a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését,
 - f. az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten,
 - g. napkollektor és egyéb megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon, az épületek tetőszerkezetén helyezhető el.
29. § Táj- és településképvédelmi okokból általános előírásként a település teljes közigazgatási területén:
- a. a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani,
 - b. a 12,0 m szabályozási szélességet elérő új utak kialakítása során útsorfát is kell telepíteni,
 - c. nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában,
 - d. útsorfásítás, valamint új zöldfelületen történő növénytelepítés során csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó, valamint nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó növények használhatók,
 - e. növénytelepítés során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által gondozott, az inváziós fajokat tartalmazó listát figyelembe kell venni. A listát tájékoztatásul jelen rendelet 7. melléklete tartalmazza,
 - f. a mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell védeni és új fasorokkal kell kiegészíteni az utak és a birtokhatárok mentén.
 - g. mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi és lakóbusz, lakókonténer, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, valamint sátor és jurta jellegű építmény még ideiglenesen sem helyezhető el,
 - h. külterületen medence nem létesíthető, belterületen a medence legalább ideiglenesen takart (merevített-, redőnylamellás takarás, fedés stb.) kivételben létesíthető.
30. § Amennyiben egy telket az Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezetben foglalt természetvédelmi érintettségű és a tájképvédelmi érintettségű (jelen bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együttesen: érintettség) területek közül:
- a. egymással átfedve több érintettség is fedi, akkor minden egyes természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait érvényesíteni kell – azonos tartalom esetén általános szabályként a szigorúbb előírást kell alkalmazni,
 - b. egy érintettség csak a telek egy részét érinti, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekre eső részén kell alkalmazni, a nem érintett telekrészekben a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők,
 - c. egy érintettség határa már meglévő épületet metsz, abban az esetben az épület tömegében a térképi kontúron belül az építési övezetben, illetve övezetben megadott legnagyobb épületmagasságig bővíthető, illetve az épület érintettség határán kívül eső része felé vízszintes irányba (terepszint alatti beépítéssel is) bővíthető.
31. § A szabályozási terven jelölt „telek természetközeli részét megőrzendő része” által érintett területen:
- a. a területek hasznosítása az élőhelyi adottságok, meglévő természetes növényzet, illetve lombkorona-fedettség megőrzésével történhet,
 - b. a meglévő természetes területek faállományának megtartását, a természetközeli cserjések és ligetek megtartását és fejlesztését biztosítani kell;
 - c. a fásítás és cserjetelepítés honos erdei vagy gyümölcstermő fajokkal történhet,

- d. a teljes területen gondoskodni kell a szukcessziós folyamatok, illetve a megjelenő gyomfajok visszaszorításáról,
- e. a természetes terep nem változtatható meg,
- f. árok, időszakos vízfolyás természetközeli módon megőrzendő, kísérő fásszárú növényzetével, nem burkolt medrével,
- g. épület és burkolt felület az a)-f) pontokban foglaltak betartásával alakítható ki.

4. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- 32. § A település közigazgatási területén az egyes területek használata, valamint az építési tevékenység során a talaj és a talajvíz szennyezése tilos.
- 33. § Építményt elhelyezni kizárólag a felszíni és a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon lehet, a vizek továbbáramlásának biztosításával.
- 34. § A nitrátérzékeny területeken gazdálkodni a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell.
- 35. § Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- 36. § A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:
 - a. önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es, szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

5. Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

- 37. § A közterületi csapadékvíz elvezető rendszert a csapadékvíz helyben tartására alkalmas műszaki megoldásokkal kell kialakítani, és a felesleges víz biztonságos és szennyeződés mentes elvezetését biztosítani kell.
- 38. § Az egyes ingatlanokon keletkezett csapadékvíz telken belül történő elvezetése, elszikkasztása szükséges úgy, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt ne okozzon.
- 39. § Az egyes ingatlanokon keletkezett csapadékvíz a közterületi nyílt árokba bevezethető a közút kezelőjének hozzájárulásával.

6. Környezetvédelem

- 40. § A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
 - a. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
 - b. a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza;
 - c. a környezetszennyezés megelőzését eredményezze;
 - d. kizárja a környezetkárosítást,
 - e. következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnjön, vagy legalább csökkenjen.
- 41. § Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a telek védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.
- 42. § Nagy- és kishaszonállat-tartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő és intézmény rendeltetésű épülettől 15 m-nél, baromfi és prémes állattartás esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

43. § Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszer tároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül.

7. A termőföld védelme

44. § A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
45. § A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
46. § Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
47. § A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
48. § Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
49. § Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
50. § A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
51. § A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
52. § A földterületeket a szennyeződéstől védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges. A rekultiváció csak jóváhagyott rekultivációs-tájrendezési tervdokumentáció alapján végezhető el, a távlati területhasznosítás figyelembevételével.
53. § Új bányaterület a település közigazgatási területén belül nem nyitható, nem bővíthető.

8. A levegő védelme

54. § A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
55. § A légszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
56. § Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
57. § Védőfásítással kell gondoskodni a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.
58. § Az ökológiai hálózat magterületei, a Natura 2000 területek területei és a borszőlőtermőhelyi kataszterbe tartozó I. minőségi osztályú területek levegő-tisztaságvédelmi szempontból ökológiai érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiai sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

9. Hulladékok elhelyezése

59. § Lakó- és vegyes területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék, különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószerkezetek, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék.
60. § A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról, a vonatkozó országos jogszabályoknak megfelelően.

61. § Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
62. § A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
63. § A település közigazgatási területén belül állati hullák elhelyezése és döggút létesítése tilos. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
64. § A felhagyott vagy engedély nélküli hulladéklerakókat rekultiválni kell.

10. Zaj- és rezgés elleni védelem

65. § Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
66. § A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.

11. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – villamosenergia ellátás

67. § Településszerkezeti és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új közép- és kisméretű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni, csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
68. § Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, a meglévő változatlan beépítésű övezetekben, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos-energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, terület-gazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
69. § A villamos elosztóhálózat installációit (trf. állomások, szabadtéri elosztó berendezések) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
70. § Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát, ill. a közlekedést zavarni, korlátozni nem szabad.
71. § A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.
72. § A közvilágítási lámpatestek típusának kiválasztása során törekedni kell energiatakarékos LED fényforrással rendelkező berendezések alkalmazására.
73. § A műemléki vagy egyéb védettséggel rendelkező területeken az új közvilágítási rendszer alkalmazkodjon a környezetéhez, az stílusában feleljen meg az esztétikai követelményeknek is. A közvilágítási hálózat engedélyezése során az Önkormányzattal egyeztetni kell.

12. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

74. § Megújuló energia (szél, nap) termelésre alkalmas területeken, annak módját, védőtávolságát, környezeti hatását meg kell vizsgálni és a településképi rendeletben szabályozni kell.
75. A Háztartási Méretű Kiserőmű (HMKE) létesítése esetén vizsgálni kell a településképi viszonyokat.

13. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Földgázellátás

76. § A közcélú hálózat installációt (nyomásszabályzók, mérők) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
77. § A műemléki vagy egyéb védetséggel rendelkező területeken az új közmű hálózat és annak installáció alkalmazkodjanak a környezetéhez, az stílusában feleljenek meg az esztétikai követelményeknek is.
78. § A gázhálózat biztonsági övezetében szükséges biztonsági előírásokat be kell tartani.

14. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Vezetékes elektronikus

hírközlés

79. § Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját megvalósítani csak földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért terület-gazdálkodási okokból, valamint az utcai fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.
80. § Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezeték, légkábel és a villamos-energia elosztási, a közvilágítási szabadvezeték, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
81. Adótornyok elhelyezésének feltétele:
- a. beépítésre szánt területen önálló építményként nem helyezhetők el.
 - b. beépítésre nem szánt területen csak a tájat, környezetet nem zavaró módon helyezhetők el.

15. A közmű-ellátás mértékére, módjára vonatkozó előírások – Vízi közművek

82. § A vízi közművek elhelyezése elsősorban közterületen vagy köz számára megnyitott magánúton történik.
83. § Épületet elhelyezni belterületen kizárólag a vezetékes vízellátó és a szennyvízelvezető hálózatra történő csatlakozás mellett lehet.
84. § Külterületen amennyiben a csatlakozó közterületre vagy csatlakozó magánútra a vezetékes ivóvíz vagy a közüzemi szennyvíz elvezető hálózat kiépítésre került, épületet elhelyezni csak a hálózatra történő csatlakozás mellett lehet.
85. § Amennyiben az ingatlanhoz csatlakozó közterületen vagy csatlakozó magánúton a közüzemi szennyvíz elvezetés üzemel, a vezetékes vízellátás csak a csatornára történő rákötéssel egyidejűleg létesíthető.
86. § Amennyiben külterületen vízkivétel történik, és a keletkező szennyvizet zárt szennyvíztározóval, vagy hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés létesítése kötelező.
87. § Szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz még tisztítást követően sem vezethető.
88. § A csapadékvíz elvezetését a befogadóig szakszerűen biztosítani kell.

16. Veszélyeztetett területek, korlátozó tényezők, védőterületek szabályai

89. § Területet használni, építési tevékenységet végezni csak a terület geológiai, talajtani, morfológiai, vízrajzi és klimatikus adottságainak figyelembevételével lehet.

90. § A villamosenergia-ellátás hálózatára vonatkozó biztonsági övezet nagysága:
- a. 400 kV-os szabadvezeték esetén a nyugalomban lévő szélső vezetékszáltól számított 28,0-28,0 m,
 - b. 22 kV-os szabadvezeték esetén a nyugalomban lévő szélső vezetékszáltól számított 5,0 m külterületen, valamint 2,5 m belterületen.
91. § A közúti közlekedési területekkel és egyéb közlekedési területekkel kapcsolatos vőtávolságok nagysága és előírásai az egyes övezetek előírásai között szerepelnek.
92. § A települést elkerülő tervezett út javasolt nyomvonalától 50-50 m-es távolságban épület nem helyezhető el.

III. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek általános építészeti előírásai

1. Jogszerűen kialakított, de az övezeti előírásoknak nem megfelelő épületekre vonatkozó szabályok

93. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget meghaladó telkek esetén az egyes jogszerűen épült épületek bővítése megengedhető vertikálisan, további alapterületi bővítés nélkül és az egyéb előírások betartásával.
94. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
95. § Azon jogszerűen épült épületek esetén, melyek legmagasabb pontja meghaladja az övezeti előírásokban szereplő épület legmagasabb pontja értékét, építési tevékenység végezhető az épület legmagasabb pontja értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
96. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek megtarthatók, felújíthatók, alapterületi kontúrjukon belül, vertikálisan bővíthetők, a vonatkozó előírások betartása mellett.
97. § Azon a telken, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, a beépítési módra, elő- és oldalkertre, valamint az épület elhelyezésére vonatkozó övezeti előírások helyett a kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

IV. A beépítésre szánt területek általános építészeti előírásai

2. Telekalakítás szabályai

98. § A beépítésre szánt területen telekalakítás csak úgy végezhető, hogy az megfelel a Hész előírásainak, illeszkedik a kialakult telekstruktúrához és a kialakult telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas.
99. § Az övezeti előírásokban szereplő minimális telekméretet el nem érő telkek esetén telekhatár rendezés végrehajtható úgy, hogy az övezeti előírásoknak nem megfelelő telek területe legfeljebb további 10 %-kal csökkenhet.
100. § Az övezeti előírásokban szereplő minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén telekhatár rendezés végrehajtható, de kialakult telekmélység tovább nem csökkenhet.
101. § Új nyelestelek abban az esetben alakítható ki, emennyiben az egy önálló, jogszerűen meglévő főépülettel rendelkező telek közterület kapcsolatának megteremtése érdekében történik.
102. § Út és közmű elhelyezését szolgáló telkek kialakítása során az övezeti előírásokban szereplő minimális telekméreteket nem kell figyelembe venni.
103. § Falusias lakóterület övezetében saroktelek esetén a legkisebb kialakítható telek mérete az övezeti előírásokban szereplő érték 80 %-a.

3. Tereprendezés, kerítés építés szabályai

104. § Beépítésre szánt területen a kialakult domborzat megőrzendő, terepalakítás minimális mértékben és indokolható esetben:
- a. a fő és melléképület kialakításához, megközelítéséhez valamint a csatlakozó előlépcső kialakításához szükséges mértékig, valamint talajmechanikai és vízelvezetési okokból lehetséges,
 - b. a fő és melléképület körüli terepcsatlakozás az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé is) legfeljebb 50 cm-rel változtatható meg,
 - c. a telek területének a telekhatártól 1,0 méternél távolabb eső részén az eredeti terepszint (felfelé és lefelé is) legfeljebb 50 cm-rel változtatható meg,
 - d. a telek területének a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re eső sávjában tereprendezés abban az esetben végezhető, ha az a szomszédos, eltérő magasságú terepszinthez való csatlakozás szempontjából kedvezőbb helyzetet eredményez, vagy a csapadékvíz telken belüli elvezetését segíti elő.
 - e. újonnan kialakított támfal nagysága mellvédfallal együtt nem lehet magasabb 1,2 m-nél.
 - f. Műemléki védelemmel érintett ingatlanon terepalakítást végezni a tereplépcső kialakításán kívül nem lehet.
105. § Beépítésre nem szánt területen a kialakult domborzat megőrzendő, terepalakítás csak minimális mértékben és indokolható esetben:
- a. Közúti közlekedési terület, egyéb közlekedési és vízgazdálkodási terület övezeteiben a műszaki létesítmények kialakítása, vízelvezetési és talajmechanikai okokból lehetséges,
 - b. Különleges beépítésre nem szánt, a mezőgazdasági és erdő terület övezeteiben:
 - i. építmény kialakításához, megközelítéséhez, valamint a csatlakozó előlépcső kialakításához szükséges mértékig, valamint talajmechanikai és vízelvezetési okokból lehetséges,
 - ii. építmény körüli terepcsatlakozás az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé is) legfeljebb 50 cm-rel változtatható meg,
 - iii. a telek területének a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re eső sávjában tereprendezés abban az esetben végezhető, ha az a szomszédos, eltérő

magasságú terepszinthez való csatlakozás szempontjából kedvezőbb helyzetet eredményez, vagy a csapadékvíz telken belüli elvezetését segíti elő.

106. § A tereprendezés, támfal kialakítása során eleget kell tenni a biztonságos használat követelményeinek, a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani.
107. § A tereprendezés során biztosítani kell a csapadékvíz telken belüli elvezetésének, összegyűjtésének lehetőségét.
108. § A kerítések magassága
 - a. tömör kerítés esetén: legfeljebb 1,40 m lehet,
 - b. áttört kerítésmező esetén: legfeljebb 1,60 m lehet.

V. A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

1. Beépítésre szánt területek általános előírásai

109. § Az ökológiai hálózat magterületével, pufferterületével, tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken, telekrészekben a II. fejezet Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.
110. § A telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrészként jelölt területen meglévő fás szárú növényállomány fenntartása és a természetes talajfedettség megtartása kötelező.
111. § A telken belül zöldfelületként kialakítandó területtel érintett területen:
- a. legalább háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint), legalább 50%-ban télizöld, lehetőség szerint honos fajokat tartalmazó zöldfelületet kell kialakítani,
 - b. területen 30 m²-ként legalább egy, nagy lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező,
 - c. a beültetési kötelezettség területén belül építmény nem helyezhető el,
 - d. a beültetési kötelezettség az ingatlanok megközelítését biztosító útcsatlakozás és a közmű-becsatlakozás érdekében megszakítható,
 - e. a beültetési kötelezettséget még beépítetlen ingatlanok esetén a leendő épület használatbavételéig, míg kialakult beépítés esetén az ingatlanra kiadott új építmény, illetve bővítés használatbavételéig kell teljesíteni.

2. Településközponti vegyes terület övezete (Vt)

112. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget meghaladó telkek esetén az egyes (jogszerűen épült) épületek:
- a. bővítésük megengedhető magassági értelemben, az előírt épületmagasság és homlokzatmagasság értékeinek betartásával, de további alapterületi bővítésük nem megengedett,
 - b. felújíthatók, átépíthetők.
113. § Az övezeti előírásokban szereplő beépíthető telek legkisebb területe értékét el nem érő, de már jogszerűen beépült telkek esetén az épület felújítható, átépíthető, alapterületi kontúrján belül magassági értelemben bővíthető, a vonatkozó magassági paraméterek betartásával.
114. § Az övezeti előírásokban szereplő minimális zöldfelületi értéket el nem érő telkek esetén (kialakult állapotként) az egyéb építési előírások betartásával építési tevékenység végezhető, azonban a zöldfelületi arány tovább nem csökkenthető.
115. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
116. § Új középület, közintézmény építése során az ingatlanra kertészeti tervet is kell készíteni. Az épület használatba vételéig a kertészeti tervben foglaltakat ki kell alakítani.
117. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek:
- a. felújíthatók, átépíthetők,
 - b. alapterületi kontúrjukon belül, magassági értelemben bővíthetők a vonatkozó magassági paraméterek betartásával.
118. § Az előkert nagysága:
- a. Vt-1 övezetben: 0,0 m,
 - b. Vt-2 övezetben: 0,0 m,
 - c. Vt-3 övezetben: 3,0 m,
 - d. Vt-4 övezetben: 3,0 m,
119. § A hátsókert nagysága:
- a. Vt-1 övezetben: 0,0 m,

- b. Vt-2 övezetben: 0,0 m,
 - c. Vt-3 övezetben: 6,0 m,
 - d. Vt-4 övezetben: 6,0 m.
120. § Az ingatlanon egy tömegben megjelenő épület nagysága legfeljebb bruttó 300 m² lehet.

3. Falusias lakóterület övezete (Lf)

121. § A telken megjelenő fő funkciók egy épülettömegben helyezhetők el.
122. Beépült telken, amennyiben annak beépítési módja eltér az övezeti előírásokban szereplőtől, a kialakult beépítési mód fenntartható, új épület kialakítása esetén is alkalmazható.
123. § Az előkert nagysága:
- a. Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-6, Lf-7 övezetben: 0 m, és egy főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcafronti telekhatártól) legfeljebb 3,0 m-re állhat.
 - b. Lf-5 övezetben: 5,0 m, és egy főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcafronti telekhatártól) legfeljebb 7,0 m-re állhat.
124. § A hátsókert nagysága Lf-3 övezetben 0,0 m.
125. § Oldalhatáros beépítési mód esetén új épület az oldalhatáron, a telekhatártól 0,60 - 1,00 méter távolságra állhat.

4. Általános gazdasági terület övezete (Gá)

126. § Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy db legfeljebb 50 m² nagyságú szolgálati lakás alakítható ki.
127. § Az övezeti előírásokban szereplő maximális épületmagasságot meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
128. § Az övezeti előírásokban szereplő épület legmagasabb pontja értéket meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén (kialakult állapotként) építési tevékenység végezhető, az épületmagasság értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
129. § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek felújíthatóak, alapterületi kontúrjukon belül, magassági értelemben bővíthetők.
130. § Beültetési kötelezettségű területen három szintű növényállományt kell kialakítani.
131. § Az építési övezet területén a technológiai építmény magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez melléklendő látványtervvel kell igazolni.
132. § Az állattartó épületek kialakítása során a trágya és a csurgalékvíz szakszerű, szivárgás mentes összegyűjtését biztosítani kell.
133. § A trágya és csurgalékvizet szivárgásmentes tárolásáról gondoskodni kell.
134. § Trágya és csurgalékvíz tároló, felszíni vízkivételi ponttól legalább 50 m-re helyezhető el, és tervezése során figyelemmel kell lenni a terület domborzati viszonyaira.
135. § Az előkert nagysága 5,0 m.
136. § Az oldalkert nagysága 5,0 m.

5. Különleges - mezőgazdasági üzemi terület övezete (K-mü)

137. § Az építési övezet területén a technológiai építmény magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 10 m-nél magasabb építmények környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez melléklendő látványtervvel kell igazolni.
138. § Az övezet területén építési tevékenységet végezni a tervezett védelmi célú erdő telepítését követően lehet.

- 139. § Az övezet területén legfeljebb egy, maximum 50 m²-es szolgálati lakás alakítható ki.
- 140. § Az állattartó épületek kialakítása során a trágya és a csurgalékvíz szakszerű, szivárgás mentes összegyűjtését biztosítani kell.
- 141. § A trágya és csurgalékvizet szivárgásmentes tárolásáról gondoskodni kell.
- 142. § Trágya és csurgalékvíz tároló, felszíni vízkivételi ponttól legalább 50 m-re helyezhető el, és tervezése során figyelemmel kell lenni a terület domborzati viszonyaira.
- 143. § Természetvédelmi érintettségű területen a Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.
- 144. § Az előkert nagysága 5,0 m.

6. Különleges beépítésre szánt – komposztáló telep terület övezete (K-ko)

- 145. § Az övezetbe a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontásához, tárolásához szükséges épületek, építmények, berendezések elhelyezésére szolgáló területek tartoznak.
- 146. § A Kb-ko övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 1. és 2. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül a terület kiszolgálását és fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el.
- 147. § A Kb-ko övezet határa menti 10 m széles sáv beültetési kötelezettséggel érintett.
- 148. § A Kb-ko övezet természetvédelmi- és tájképvédelmi érintettségű területein a Táj- és természetvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.

7. Különleges - lovarda terület övezete (K-lov)

- 149. § Az övezetben kialakított épületek épületmagassága 5,0 m, a fedeles lovarda épülete 8,0 m magas lehet.
- 150. § A 16 m-nél hosszabb épületek hosszú homlokzatait építészeti eszközökkel tagolni kell.
- 151. § § Az állattartó épületek kialakítása során a trágya és a csurgalékvíz szakszerű, szivárgás mentes összegyűjtését biztosítani kell.
- 152. § A trágya és csurgalékvizet szivárgásmentes tárolásáról gondoskodni kell.
- 153. § Trágya és csurgalékvíz tároló, felszíni vízkivételi ponttól legalább 50 m-re helyezhető el, és tervezése során figyelemmel kell lenni a terület domborzati viszonyaira.
- 154. § Felszíni parkoló kialakításakor négy parkolóhelyenként 1db lombos fa telepítendő.

VI. A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

1. Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

155. § Az ökológiai hálózat magterületével, ökológiai folyosójával, pufferterületével, tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken, telekrészekben a II. fejezet Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.
156. § A telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrészként jelölt területen meglévő fás szárú növényállomány fenntartása és a természetes talajfedettség megtartása kötelező.
157. § A beültetési kötelezettséggel érintett területen:
- a. legalább háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint), legalább 50%-ban örökzöld fajokat tartalmazó zöldfelületet kell kialakítani,
 - b. területen 30 m²-ként legalább egy, nagy lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező,
 - c. a beültetési kötelezettség területén belül építmény nem helyezhető el,
 - d. a beültetés kötelezettség az ingatlanok megközelítését biztosító útsatlakozás és a közmű-becsatlakozás érdekében megszakítható,
 - e. a beültetési kötelezettséget még beépítetlen ingatlanok esetén a leendő épület használatbavételéig, míg kialakult beépítés esetén az ingatlanra kiadott új építmény, illetve bővítés használatbavételéig kell teljesíteni.

2. Közúti közlekedési terület övezete - főhálózat (Köu)

158. § Közlekedési létesítmények védősávjai:
- a. Az országos mellékutak - 7312 és 73112 sz. közút külterületi szakaszán a tengelytől számított 50,0-50,0 m széles a védősáv.
 - b. A közutak külterületi szakaszán a védősávon belül bármilyen építési munkát végezni, a felszínen megjelenő építményt, műtárgyat elhelyezni, fát telepíteni és kivágni csak az út kezelőjének egyetértésével lehet.
 - c. A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság (külön jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén) és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
 - d. Az országos közutak belterületi szakaszán a közúti területeken ipari, kereskedelmi, vendéglátó, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához közútkezelői hozzájárulás szükséges.
159. § A közúti közlekedési terület övezete az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik elhelyezésére szolgálnak.
160. § A közterületek, a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben közforgalom elől el nem zárt magánút legalább egyik vége csak közúthoz csatlakozhat.
161. § A közlekedési területek az alábbi útkategóriákba sorolható területek, melyeket a belterületi szabályozási terv szürkével jelöl. Az országos közúti közlekedés övezetei:
- e. 7312. sz. összekötő út külterületen: K.V.A
 - f. 73112 sz. bekötőút külterületen: K.V.C
 - g. 73113 sz. bekötőút külterületen: K.V.A
162. § A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási tervek ábrázolják.
163. § A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, közlekedési

létesítmények műtárgyai, valamint utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

164. § A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
- h. a telkek biztonságos megközelítése,
 - i. a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - j. a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - k. a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
165. § A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
166. § A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál a csomópont látóháromszögébe eső, szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

3. Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgáló út (Köu-k)

167. § A közúti közlekedési terület övezete az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
168. § A közterületek, a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben közforgalom elől el nem zárt magánút legalább egyik vége csak közúthoz csatlakozhat.
169. § A közlekedési területek az alábbi útkategóriákba sorolható területek, melyeket a belterületi szabályozási terv szürkével jelöl. Az országos közúti közlekedés övezetei:
- a. 7216 sz. közút belterületen: B.V.c.C
 - b. gyűjtőutak: belterületen: B.V.c.B
 - c. belterületi kiszolgáló utak: B.VI.d.C
170. § A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási tervek ábrázolják.
171. § A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, közlekedési létesítmények műtárgyai, valamint utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
172. § A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
- a. a telkek biztonságos megközelítése,
 - b. a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c. a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d. a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
173. § Új közforgalom elől el nem zárt magánút szélessége:
- a. legalább 8,0 m,
 - b. a gazdasági, vagy különleges területek megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánutak minimális telekszélessége legalább 12 méter kell, hogy legyen.
174. § Közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, az alábbiak szerint:
- a. a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel kell ellátni,
 - b. a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie,
 - c. a közforgalom elől el nem zárt magánutak végén végfordulót kell kialakítani, minimum 14 m külső sugarú forduló figyelembevételével.
 - d. a legalább 12 méter széles közforgalom elől el nem zárt magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

175. § A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
176. § A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen biztosítani kell. Útsatlakozásoknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
177. § A legfeljebb 10 lakóingatlan kiszolgálását biztosító utaknál, amennyiben az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbségszabályozásának megfelelő, a keresztmetszet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval, és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával, min. 8 m széles szabályozási szélesség mellett.
178. § Kertes mezőgazdasági területen a kialakult úthálózat fejlesztésének elősegítése érdekében közlekedési célra 8,0 m széles fejlesztési sáv szabadon tartandó.
179. § A 8,0 m széles fejlesztési sávon belül nem helyezhető el föld feletti vagy föld alatti építmény (ideértve a közmű házibekötés, közmű szerelvények, légvezetékes hálózat tartóoszlopait stb.), fás szárú növényzet, kerítés.
180. § A 8,0 m széles fejlesztési sávon belül meglévő építmény felújítható, állagmegóvási munkák végezhetők, de a fejlesztési sáv irányába nem bővíthető és nem építhető újjá.
181. § A 8 m széles fejlesztési sáv:
- a. A meglévő út tengelyétől számított 4-4 m-es sáv. Az út tengelyének meghatározásához a telkek utcafronti szakaszán az út ingatlanhatárainak súlyvonala a mértékadó, melyet geodéziai kitéréssel kell megállapítani. A meghatározott tengely, mint sokszögvonala minimálisan 10 m hosszú szakaszokból kell álljon.
 - b. Amennyiben az a) pontban meghatározott fejlesztési sávban meglévő épület áll, abban az esetben a meglévő épület homlokzatától számítandó a 8 méter. A meghatározott tengely, mint sokszögvonala minimálisan 10 m hosszú szakaszokból kell álljon.
 - c. Amennyiben az a) pontban meghatározott fejlesztési sávban az út mindkét oldalán meglévő épület áll, az a) pont szerinti fejlesztési sáv meghatározás érvényes.

4. Különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezete (Kb-t)

182. § Az övezetbe a temető, valamint a védőterületüket biztosító ingatlanok tartoznak.
183. § A Kb-t övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 1. és 2. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül temetőhöz kapcsolódó kegyeleti funkciókat ellátó építmények, és a feladat ellátásához szükséges kiszolgáló építmények létesíthetők.
184. § Az övezet telkén a temetőhöz kapcsolódó kegyeleti funkciókat ellátó építmények, és a feladat ellátásához szükséges kiszolgáló építmények létesíthetők.
185. § A szabályozási terven telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrészként jelölt értékes fasor fenntartandó.
186. § A temető telkén új temetkezési parcella nyitása esetén az új parcellában legalább 400 m²-enként egy nagy lombkoronájú fának kell állnia.
187. § A temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

5. Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs terület övezete (Kb-r)

188. § Az övezet területén, funkciójának ellátása érdekében épület nem helyezhető el.

6. Vízgazdálkodási terület övezete (Vg)

189. § A Vg-1 övezetbe az állandó és ideiglenes vízfolyások, valamint a közcélú nyílt árkok ingatlanjai tartoznak.

190. § A Vg-2 övezetbe a víziközmű szolgáltatás működéséhez szükséges építmények, berendezések ingatlanjai tartoznak.
191. § A Vg-1 övezetben csak vízkár-elhárítási építmények, valamint utak, gyalogutak helyezhetők el az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.
192. § A Vg-1 övezet közcélú nyílt árkaire és a vízfolyásokra érvényes építési korlátozással érintett védőtávolság lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:
- a. a vízfolyások és árkok belterületi szakaszainak telekhatárától számított 6-6 m-en belül,
 - b. a vízfolyások és árkok külterületi szakaszainak telekhatárától számított 15-15 méteren belül,
 - c. a természetvédelmi érintettségű területen található vízfolyások, árkok és vizes élőhelyek telekhatárától számított 100 méteren belül építmények elhelyezése (a vízgazdálkodással összefüggő, vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével) tilos.
 - d. a védőtávolságon belül eső meglévő, jogszerűen épített épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.
193. § A Vg-2 övezetben a vízmű működéséhez szükséges építmények, berendezések létesíthetők az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.

7. Közkert zöldterület övezete (Zkk)

194. § A zöldterületek (közpark, közkert) állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, kedvező esztétikai megjelenését, valamint pihenést, testedzést, játékot szolgáló közterületek.
195. § A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
196. § A zöldterületeknek közútról vagy közterületről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek kell lenni.

8. Közpark övezete (Zkp-1, Zkp-2)

197. § A közparkok telkeit legalább 80 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább 40%-át háromszintű növényzettel (gyep-, cserje-, lombkorona szint) kell kialakítani.
198. § A Zkp-1 övezetekben a 2. mellékletben felsoroltakon túl:
- a. csak a pihenési és kegyeleti célt szolgáló építmények, köztárgyak, műtárgyak, kerti építmények (pihenőhely, emlékhely, kereszt, kőtábla stb.), valamint sétaút, illetve közvilágítás műtárgyai helyezhetők el,
 - b. épület a telekhatártól legalább 10,0 m távolságban helyezhető el.
199. § A Zkp-2 övezetekben a 2. mellékletben felsoroltakon túl:
- a. terület fenntartását szolgáló épület, sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
 - b. a pihenés, rekreáció és testedzés céljára szolgáló építmények (pihenőhely, játszótér, sportterület stb.), köztárgyak, műtárgyak, kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon), valamint sétaút, illetve közvilágítás műtárgyai helyezhetők el,
 - c. közösségi szórakoztató és vendéglátó rendeltetési egység önállóan nem, csak a sportcélú és kulturális rendeltetésű építménnyel együtt létesíthető.
 - d. épület a telekhatártól legalább 10,0 m távolságban helyezhető el.

9. Közkert övezete (Zkk)

200. § A közkertek telkeit legalább 70 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább 40%-át háromszintű növényzettel (gyep-, cserje-, lombkorona szint) kell kialakítani.

201. § Az övezetben a 2. mellékletben felsoroltakon túl:
- csak a pihenés és testedzés, valamint a játszótér feladatait szolgáló építmények, köztárgyak, műtárgyak, kerti építmények (pihenőhely, játszó- és sporteszközök, szobor emlékmű stb.), valamint sétaút, illetve közvilágítás műtárgyai helyezhetők el.
 - épület nem helyezhető el.

10. Mezőgazdasági terület övezete - általános előírások

202. § A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
 - tárgzalkodási mezőgazdasági terület (Mt),
 - kertes mezőgazdasági terület (Mk).
203. § Mezőgazdasági területeken lakóépület önállóan nem építhető.
204. § A mezőgazdasági terület övezeteiben a 29. § g. és h. pontjában foglaltakon túl nem létesíthető dísztó és kerti tó.
205. § Mezőgazdasági területeken csak a terepfelszínt, a természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természeti és táji adottságokra tekintettel lévő, környezetkímélő gazdálkodás folytatható.
206. § Mezőgazdasági területen építményt építeni, illetve bővíteni:
- a hagyományos tájhasználatához igazodó módon,
 - csak a mezőgazdaságilag művelt telken (lsd. fogalommagyarázat),
 - az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel,

11. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)

207. § Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységre szolgálnak.
208. §. A kertes mezőgazdasági területek I. osztályú szőlőkataszteri területek. A hagyományos tájhasználat, valamint a szőlőterületek védelme érdekében övezetben épületet építeni és bővíteni csak a szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban ténylegesen szőlőműveléssel hasznosított telken lehet.
209. §. Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait a 1. melléklet tartalmazza
210. §. Az övezetben elhelyezhető épületek és építmények rendeltetését a 2. melléklet tartalmazza. A mellékletben felsorolt „Mezőgazdasági termék feldolgozási” és „Húsfüstölő, jégverem, zöldségverem” rendeltetés alatt kizárólag a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó legfeljebb egyetlen gazdasági épület (pl. prérház) és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince értendő.
211. §. Az épület kialakítható legnagyobb épületszélessége 8,0 m az épület utcafronti homlokzatától számított 3 méter mélységig.
212. §. Gazdasági épület vagy pince a közterület vagy magánút határától legalább 5,0 m-es távolságra állhat, a közlekedési területek előírásai között szereplő Fejlesztési sáv előírásainak betartásával.
213. § Újonnan kialakított gazdasági épület vagy pince az oldalkerti telekhatártól legalább 2,0 m, a hátsókerti telekhatártól legalább 3,0 m távolságra kell, hogy álljon.
214. §. Gazdasági épület vagy pince kizárólag zárt szennyvíztárolóval, vagy hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezéssel együtt alakítható ki.
215. §. Az övezetben a 29. § g. és h. pontjában foglaltakon túl nem létesíthető állattartó épület, dísztó és kerti tó. Tüzipártározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

216. § Az Mk övezet természetvédelmi- és tájképvédelmi érintettségű területein a Táj- és természetvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.

12. Konyhakertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-k)

217. § A belterületi kertes mezőgazdasági területek, amelyek elsősorban a háztáji kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységre, gyümölcsstermesztésre szolgálnak.
218. § Az Mk-k övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 1. és 2. mellékletek tartalmazzák.
219. § A hagyományos kiskertes területhasználat megőrzése érdekében az övezet telkein építmény nem helyezhető el.
220. § Az övezetben a 29. § g. és h. pontjában foglaltakon túl nem létesíthető dísztó, tűzivíz tározó és kerti tó.
221. § Az övezet telkein telekfelosztás nem végezhető.

13. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má-1, Má-2)

222. §. A nagyüzemi árutermelést szolgáló mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Má-1” és „Má-2” jellel jelölt területek.
223. §. Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait a 1. melléklet tartalmazza
224. §. Az övezetben elhelyezhető épületek és építmények rendeltetését a 2. melléklet tartalmazza.
225. §. Az Má-1 és Má2 övezetekben lakófunkció önállóan lakórendeltetésű épületként nem, csak lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény részeként létesülhet úgy, hogy azt a gazdasági rendeltetésű épülettel egy időben, vagy az után lehet kialakítani. A lakórendeltetésű épületrészek alapterülete a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg.
226. §. Az Má-1 övezetben birtokközpontot kialakítani nem lehet. Az Má-2 övezetben birtokközpontot létesíteni a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően lehet.
227. § Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben építményt a telekhatártól legalább 10 m-es távolságra kell elhelyezni.
228. §. Az Má-1 és Má-2 övezetek természetvédelmi- és tájképvédelmi érintettségű területein a Táj- és természetvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.

14. Tájgazdálkodási mezőgazdasági - védendő tájhasználatú terület övezete (Mt-1)

229. §. A védendő tájhasználatú tájgazdálkodási mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mt-1” jellel jelölt területek, amelyek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén és tervezett bővítési területén található, valamint táj- és településképi, természetvédelmi szempontból értékes gyepterületű mezőgazdasági területek és természeti területek tartoznak.
230. §. Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
231. §. A hagyományos tájhasználat védelme érdekében övezetben építményt létesíteni és bővíteni csak a gyepterület (rét, legelő) művelési ágban lévő, csak a legalább 80%-ban ténylegesen is akként művelt telken lehet.
232. §. Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait a 1. melléklet tartalmazza
233. §. Az övezetben elhelyezhető épületek és építmények rendeltetését a 2. melléklet tartalmazza. A mellékletben felsorolt „Gazdasági” és „Állattartási és állattenyésztési” rendeltetés alatt kizárólag a gyepterület művelési ág és hagyásfás legelők fenntartását szolgáló épületek és építmények (pl. istálló és takarmánytároló létesítmények), értendők.

234. § A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben építményt a telekhatártól legalább 10 m-es távolságra kell elhelyezni.
235. §. Az Mt-1 övezet természetvédelmi- és tájképvédelmi érintettségű területein a Táj- és természetvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.

15. Tájgazdálkodási mezőgazdasági - szőlőkataszteri terület övezete (Mt-2)

236. § A szőlőkataszterbe tartozó tájgazdálkodási mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mt-2” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési tevékenységre szolgálnak.
237. §. A szőlőkataszterbe tartozó tájgazdálkodási mezőgazdasági területek I. osztályú szőlőkataszteri területek. A hagyományos tájhasználat, valamint a szőlőterületek védelme érdekében övezetben épületet építeni és bővíteni csak a szőlő művelési ágban lévő, legalább 80%-ban ténylegesen szőlőműveléssel hasznosított telken lehet.
238. §. Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait a 1. melléklet tartalmazza
239. §. Az övezetben elhelyezhető épületek és építmények rendeltetését a 2. melléklet tartalmazza. A mellékletben felsorolt „Mezőgazdasági termék feldolgozási” és „Húsfüstölő, jégverem, zöldségverem” rendeltetés alatt kizárólag a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó legfeljebb egyetlen gazdasági épület (pl. prэшáz) és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince értendő.
240. §. Az épület kialakítható legnagyobb épületszélessége: 8,0 m.
241. § A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben építményt a telekhatártól legalább 10 m-es távolságra kell elhelyezni.
242. §. Gazdasági épület vagy pince kizárólag zárt szennyvíztározóval, vagy hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezéssel együtt alakítható ki.
243. §. Az övezetben a 29. § g. és h. pontjában foglaltakon túl nem létesíthető állattartó épület, díszto és kerti to. Tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.
244. § Az Mt-2 övezet természetvédelmi- és tájképvédelmi érintettségű területein a Táj- és természetvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.

16. Erdőterület övezete - általános előírások

245. § A közigazgatási területen található erdővel borított vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe a szabályozási terven az alábbi övezetekbe soroltak:
- a. védelmi célú erdőterület (Ev),
 - b. rekreációs erdőterület (Er),
 - c. egyéb erdőterület (Ee).
246. § Erdőtelepítés és erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fafajok telepítendőek, illetve a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
247. § Erdőterületen kerítést létesíteni tilos. Vadháló csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi céllal, kizárólag szakhatósági kötelezés esetén és csak ideiglenesen létesíthető.
248. § Erdőterületen – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése úgy lehetséges, hogy az nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével. Az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.

249. § Az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok feltételei szerint kell eljárni.

17. Erdőterület – védelmi célú erdőterület övezete (Ev)

250. § A közigazgatási területen található erdővel borított vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
251. § Az Ev övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók, a telepítés során elegyes erdőt kell kialakítani.
252. § Épületet elhelyezni nem lehet, a terepszint alatti építés nem megengedett.
253. § Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait az 1. melléklet tartalmazza.
254. § Az övezetben a 2. mellékletben felsoroltakon túl csak az ismeretterjesztés, természetvédelem, céljára szolgáló építmények és berendezési tárgyak helyezhetők el. Az elhelyezés és az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.
255. § Nem helyezhető el megújuló energiaforrás műtárgya, sem melléképítménye.
256. § Burkolt felület nem alakítható ki, bánya nem nyitható.

18. Erdőterület – rekreációs célú erdőterület övezete (Er)

257. § A Halom-hegy erdővel borított erdőterületei, ahol a területhasználat elsődleges célja a rekreáció és természetvédelmi célú ismeretterjesztés, valamint a táji, természeti értékek megőrzése és bemutatása.
258. § Az Er övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók, a telepítés során elegyes erdőt kell kialakítani.
259. § Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait az 1. melléklet tartalmazza.
260. § Az övezetben a 2. mellékletben felsoroltakon túl csak az ismeretterjesztéssel, természetvédelmi bemutatással, kezeléssel, rekreációval összefüggő épületnek nem minősülő építmények és berendezési tárgyak helyezhetők el (sétaút, pihenőhely, esőbeálló, pad, tábla, erdei kilátó, magasles stb.). Az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni.
261. § Burkolt felület csak vízáteresztő, természetes anyagokból alakítható ki, bánya nem nyitható.

19. Erdőterület – egyéb erdők övezete (Ee)

262. § Az egyéb rendeltetésű erdőterületek elsődleges célja a fakitermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása, hasznosítása.
263. § Az Ee övezetben szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.
264. § Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait az 1. melléklet tartalmazza.
265. § Az Ee övezetben elhelyezhető rendeltetéseket a 2. melléklet tartalmazza. A felsoroltakon kívül egyéb épület, építmény nem helyezhető el.
266. § Burkolt felület csak vízáteresztő, természetes anyagokból alakítható ki.

20. Záró rendelkezések

267. § Ez a rendelet anapon lép hatályba.
268. § A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Mencshely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2004. (VIII.13.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról.