

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

POLGÁRDI VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
17/2004.(IV.28.)ÖNK.SZ. RENDELETE
POLGÁRDI VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

(Egységes szerkezetben a 10/2005.(X.26.)Önk.sz. rendelettel.)

A 10/2005.(X.26.)Önk.sz. rendelet szövege vastagított betűvel jelölt.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

POLGÁRDI VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

17/2004.(IV.28.)ÖNK.SZ. 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-lpartelepek, Somlyói út 2. szám alatti 034/26 hrsz-ú ingatlanát, továbbá a 02/2, 02/3, 02/4, 02/7, 02/8, 02/9, 02/10 hrsz-ú ingatlanok (volt szovjet laktanya) területét.
- (4) Jelen Helyi Építési Szabályzat a hozzá tartozó Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.

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.

- (3) A 02/1, 02/2 hrsz-ú ingatlanokra (volt laktanya területe) kiterjedő szabályozási terv elkészítéséig (de legfeljebb 3 évig) az önkormányzat – külön rendeletben – változtatási tilalmat rendel 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 – külön határozattal – beültetési kötelezettség rendelendő el.

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 lpartelepek).
- 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:
- Nagycsérpuszta főútja 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) Nagycséripusztán 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.
- (3) A városi szennyvíztisztító védőtávolsága 500 m.
A védőterülettel érintett területen – Helységrét – tartós emberi tartózkodásra szánt területhasználat nem történhet, a területen csak raktár, telephely jellegű gazdasági funkciók helyezhetők el.
A védőtávolság által érintett – Szabadság utca menti – lakóterületen a védőterületen belül új lakóépület nem helyezhető el.
- (4) A László majori baromfinevelő telep védőtávolsága 500 m.
A védőtávolságon belül – birtokközpont létesítéshez kapcsolódó lakásberuházáson kívül – önálló lakótelek és lakóépület nem létesíthető.
A védőterület által érintett – volt szovjet laktanya – területen új lakóépület nem helyezhető 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 nagycséripusztai 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 növényegyüttest 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. komfortfokozatnövelő 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 területfelhasználási 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, vendéglátóipari 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 közúti kapcsolatát 100 E/nap becsült átlagos napi forgalomig kapubehajtóként, 100 E/nap becsült átlagos forgalom felett útcsatlakozásként 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) szolgálmi jogot kell létesíteni, vagy gondoskodni kell a nyomvonal közterületre való áthelyezéséről.
- (2) A vízellátó hálózatot az oltóvízigény 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 szennyvízátelőként 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 szippantókocsival a városi szennyvíztisztítóba kell üríteni.
- (9) A szolgálmi 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) Szolgálmi jogot kell létesíteni a vízvezető 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 nagyközépnomás esetén 5 m.

- (15) A gázszállításához tartozó nyomásszabályozó állomások biztonsági övezete nagyközepnyomású 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 területfelhasználási egységek a sajátos építési használat szerint továbbtagolódnak és helyi építési övezetekbe sorolódnak.
- (3) **A lakóterületek építési övezetei:**
- Kisvárosias lakóterület építési övezete***
 - Lk-Sz (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület)
 - Kertvárosias lakóterületek építési övezete***
 - Lke-O (jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület)
 - Lke-Sz (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület)
 - Falusias lakóterületek építési övezete***
 - Lf-O (jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület)
 - Lf-Sz (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület)
- (5) **A vegyes területek építési övezetei:**
- Településközponti vegyes területek***
 - Vt-Z (jellemzően zártosú beépítési mód szerint beépíthető városközponti terület)
 - Vt-Sz/1 (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető kistelkes városközponti terület)
 - Vt-Sz/2 (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető nagytelkes városközponti terület)
 - Központi vegyes területek***
 - Vk-Sz/KI (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető közintézményterület)
 - Vk-O/KI (jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető

közintézményterület)

- Vk-Sz/I (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető intézményterület)
- Vk-Sz/IZ (jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető zöldbeágyazott intézményterület)

(5) **Gazdasági területek építési övezetei**

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

- Gksz-I (intézménydomináns 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 talajerőgazdálkodás területe)

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 területfelhasználási 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) Kötőtpályás 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 (szélerőműpark 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 tárolóépítmények, 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,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, ill. funkció,
 - nagykereskedelmi üzletek, raktárak,
 - szálláshely-szolgáltató épület, a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - fém- és hulladékkereskedelem, ill. tárolás építményei, telephelyei.
- (2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (3) Az (1) bekezdésben felsorolt már meglévő tevékenységek, ill. rendeltetési egységek jelen rendelet hatálybalépésétől számított 10 éven belül az érintett lakóövezetekben megszüntetendők, vagy ezen építmények, ill. tevékenységek más e célra kijelölt építési övezetbe telepítendők.
- (4) Már beépült lakóterületek esetén – ahol a kialakult állapotra jellemző előkerti építési vonal eltér az adott építési övezetre előírt előkert mérettől és a Szabályozási Terv nem határoz meg konkrét előkerti építési vonalat – új beépítésnél, bővítésnél és átalakításnál az előkerti építési vonalak a szomszédos épületekhez, ill. az adott utcaszakaszra jellemző kialakult állapothoz kell igazodni. A konkrét előkerti építési vonalat ilyen esetekben az építési hatóság egyedileg határozza meg.
- (5) A kisvárosias lakóterület építési övezete kivételével a lakóterületeken a fő rendeltetést egy épületben, a fő rendeltetést kiegészítő funkciók pedig legfeljebb egy további különálló épületben helyezhetők el az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között.

Kisvárosias lakóterületek

11.§

Lk-Sz

Szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

- (1) Az építési övezet a kisvárosias lakóterület szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető, társasházias része.
- (2) Az építési övezetben önálló főfunkcióként csak lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek csak a lakóépületek földszintjén alakíthatók ki.
- (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.

- (4) Az építési övezetben az építési helyet a Szabályozási tervben szereplő építési határvonalak határozzák meg.
- (5) Az építési telkek kialakításánál és beépítésénél az 1. számú táblázatban meghatározott építési övezeti jellemzőket és határértékeket kell alkalmazni.

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 szabadonállóan 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.

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

2. 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-O	550 m ²	Oldalhatáron álló, előkertes	30%	3,0m	6,0m	50%	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.

**13.§
Lke-Sz**

**Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint
beépíthető lakóterület**

- (1) Az építési övezet a kertvárosias lakóterület jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépült, ill. beépíthető része.
- (2) A kialakítható telek szélessége min. 18,0 m, saroktelek esetén 20,0 m.
- (3) Az építési övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.
- (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	900m ²	szabadonálló, előkertes	30%	3,0m	7,5m	50%	40%	Teljes

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	800m 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 hátsókeret 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.

Vt-Z	500m ²	zárt sorú	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 hátsó kert 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	Szabadonálló	80%	4,5m	9,0m	10%	80%	Teljes

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 hátsó kert min.: 6,0 m

- (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	Szabadonálló	60%	4,5m	10,5m	30%	70%	Teljes

**20.§
Vk-Sz/KI**

**Jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint
beépíthető közintézményterület**

- (1) Az építési övezet az igazgatási, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális és egyházi funkciók jellemzően szabadonálló 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 hátsóker 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 közintézményterület**

- (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 hátsóker 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 szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető általános intézményterület

- (1) Az építési övezet a szabadonálló, általában nagy területet igénylő vegyes funkciójú intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben lakóépület, lakás (a szolgálati lakás kivételével) nem létesíthető, kivéve a 02/1, 02/2 hrsz-u ingatlanokat (volt laktanya).
- (3) A 02/1, 02/2 hrsz-ú ingatlanok (volt laktanya) területére, a tulajdonviszonyok rendezése után külön részletes szabályozási terv készítendő (annak hatálybalépéséig a területre változtatási tilalom rendelendő el).
- (4) 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.
- (5) Az építési övezetben
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 3,75 m
 - c) a hátsóker min.: 7,5 m

- (6) 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	szabadonálló	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
 - a) az előkert min.: 5,0 m
 - b) az oldalkert min.: 3,75 m
 - c) 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 hátsóker min.: 10,0 m.
- (8) Az építési övezetben biztosítani kell a Szabályozási Tervben szereplő szennyvízátelő 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 növényssávot 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 hátsókert 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 elhelyezésre 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 hátsókert 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	szabadonálló	50%	3,0m	10,0m	25%	60%	Teljes

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 hátsóker 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

Nagykiterjedésű 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 hátsókert 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 hátsókert 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 járműtároló helyezhető el.
- (3) Az építési övezet telekhatárai mentén többszintes növényállományú (lombkorona, cserje, gyep szintű) 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 nyersanyagleőhely 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	szabadonálló	10%	3,0m	6,0m	40%	10%	részleges

34.§**Khu****Hulladékkezelés és talajerőgazdálkodás területe**

- (1) Az építési övezet a települési szilárd hulladék lerakására és kezelésére, valamint a talajerőgazdálkodás 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	szabadonálló	20%	3,0m	6,0m	40%	20%	részleges

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.

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 feltáró 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 villamosenergia 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 szabadonálló, az oldalkert min. 3,0 m,
 - az előkert min. 5,0 m, de a feltáró 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 szélerőműpark 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 vízelvezető 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 vízműterület tartozik.

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, 2005. november 30.

Borbély István
polgármester

Dr. Pintér György
jegyző

A rendelet kihirdetése 2005. november 30. napján megtörtént.

Polgárdi, 2005. november 30.

Dr. Pintér György
jegyző