

Sárszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról  
Hatályos: 2024. 04. 12

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész, Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda, Úrhida Községi Önkormányzat, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**Első rész**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

*I. Fejezet*

*A RENDELET ALKALMAZÁSA*

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása, értelmező rendelkezések**

**1. § (1)** Sarsszentmihály község Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Sarsszentmihály teljes közigazgatási területe.

(2) Az egyes övezetek, építési övezetek beépítési határértékei a HÉSZ mellékleteiben kerülnek rögzítésre az alábbiak szerint:

a) 1. melléklet: az építési övezetek beépítési határértékei

b) 2. melléklet: az övezetek helyi szabályozással meghatározott beépítési határértékei

(3) Sarsszentmihály közigazgatási területére készült szabályozási tervek és azok hatálya

a) 3. melléklet: Külterület Szabályozási Terve, melynek hatálya a teljes közigazgatási terület, kivéve a más melléklettel szabályozott területeket m 1:10.000

b) 4. melléklet: Központi Belterület Szabályozási Terve, melynek hatálya a tervlapon lehatárolt belterület és tervezett belterület. A 4. melléklet 4. A és 4. B szelvényekből áll.

m 1:2500

c) 5. melléklet: Sárpenete Belterület Szabályozási Terve, melynek hatálya a tervlapon lehatárolt belterület m 1:2500

**2. § (1)** A Szabályozási Terven jelölt elemek közül kötelezőnek kell tekinteni a tervlapon „kötelező elemek”-ként jelölt elemeket.

(2) A kötelező szabályozási elemek között fel nem sorolt szabályozási elem:

a) a más jogszabály által elrendelt elem megváltozik, ha a külön jogszabályok szerinti általános előírások, lehatárolások megváltoznak,

b) a javasolt elem megváltoztatható, ha a változás a HÉSZ előírásaival és más jogszabállyal nem ellentétes.

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *Fekvőtelek*: Olyan telek, amelyiknek a közterületi határvonala hosszabb, mint az oldalhatára.

2. *Fő rendeltetés*: lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg.

3. *Kiegészítő rendeltetés*: lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető építmények rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – termelő gazdasági vagy azt segítő rendeltetés.

4. *Látványterv*: település- és tájképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, illeszkedés ábrázolására és megítélésére alkalmas makett, fotómontázs, vagy digitális 3D megjelenítés. A grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában kell felvenni.

5. *Melléképület*: olyan épület, amely a fő rendeltetés szerinti használathoz szükséges, és amelynek beépített alapterülete az 50 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg.

6. *Raktár épület*: önálló, javak felhalmozására, tárolására szolgáló épület

7. *Reklám*: Olyan kommunikációs eszköz, amelynek célja a kiválasztott célcsoport befolyásolása, attitűdjének megváltoztatása. Nem tartoznak ebbe a körbe az üzleti érdekeket nem szolgáló tájékoztató eszközök.

8. *Reklámhordozó építmény*: olyan építmény, amelyet abból a célból építettek, hogy rajta reklámot helyezzenek el, vagy más célt is szolgál, de reklám elhelyezésére is használják (pl. kerítés).

9. *Sportépítmény*: olyan épületnek nem minősülő építmény, amelyet közvetlenül sport vagy rekreációs tevékenységre szántak.

10. *Szintszám*: az építmény szintjeinek jellemző száma, amelytől az épület beépített területének legfeljebb 30 %-án az egyéb feltételek teljesülése mellett el lehet térni.

11. *Szolgálati lakás*: nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

12. *Telek be nem építhető része*: olyan, a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen épület nem helyezhető el.

13. *Teleknyúlvány*: e rendeletben teleknyúlványnak kell tekinteni a telek 8 m-nél keskenyebb részét, ha ez a telekrész biztosítja a telek közterületi vagy magánúti kapcsolatát.

14. *Állattartó építmény*: e rendelet alkalmazásában kizárólag a gazdasági célú haszonállatok tartására szolgáló építmény. Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből tartott állatok védelmére épített építmény.

## II. Fejezet

### A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 2. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

**4. §** A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

**5. § (1)** A szabályozási tervnek megfelelő építési telek akkor alakul ki, amikor a szabályozási tervekben meghatározott szabályozási vonalak mentén a telket megosztják.

(2) A tervezett szabályozási vonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet.

### **3. Építmények elhelyezésére, bővítésére vonatkozó általános előírások**

**6. §** Belterületen új épület olyan telken építhető, ahol a közművesítettség teljes.

**7. § (1)** Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.

(2) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.

**8. §** Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 m, a másik oldalhatártól 5 m beépítetlen telekrész maradjon.

**9. § (1)** A HÉSZ mellékletein jelölt „tömbfeltáró utak helybiztosítása céljára kijelölt terület” meghatározással lehatárolt telekrészen, és az ezektől számított 6-6 m széles sávban épület, építmény nem helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés előírása alól kivétel

a) az áttört kerítés,

b) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik.

**10. § (1)** A HÉSZ mellékleteiben meghatározott tervezett közterületen és a „tömbfeltáró utak helybiztosítása céljára kijelölt terület” meghatározással lehatárolt telekrészen a terepszint nem változtatható meg úgy, hogy ez a későbbiekben az utca tervezett határai közötti kiépítését akadályozza.

(2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény csak építési helyen belül helyezhető el.

**10/A. §<sup>1</sup>** Építési övezetben meglévő épület rendeltetése akkor változtatható meg, ha

a) az új rendeltetés az építési övezetben elhelyezhető,

b) a telket a szabályozási tervnek megfelelően kialakították,

c) az épület szennyvízelvezető rendszerét a szennyvízcsatornára rákötötték akkor, ha a szennyvízcsatorna saját telken és közterületen vagy magánúton mért 100 m távolságon belül rendelkezésre áll,

d) a c) pont szerinti szennyvízcsatorna hiányában a zárt közműpótló tartályt megépítették,

e) a meglévő árnyékszéket és szennyvízszikkasztó aknát szakszerűen megszüntették,

f) az épület megfelel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet új rendeltetésre vonatkozó előírásainak.

### **4. A településkép védelmére, a településkép alakítására vonatkozó előírások**

**11. § (1)** A lakó és településközponti vegyes építési övezetekben

- a) az épületeket az utcai telekhatártól számított 15 m-es sávban
  - aa) a Kossuth Lajos, a Május 1. és a Géza utcákban legalább 36° és legfeljebb 45°-os hajlású,
  - ab) egyéb helyeken legalább 25° és legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni.
  - ac) A tetőfelület vízszintes vetületének legfeljebb 30 %-a ennél kisebb hajlású magastetővel is fedhető.
  - b) az utcai homlokzaton a 36° -45° hajlású tetővel határolt oromfal 8 m-nél szélesebb nem lehet.
- (2) Oldalhatáron, és attól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága legfeljebb 4 m lehet.

**12. §** Külterületen és beépítésre nem szánt területen csak környezetbarát, a magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető anyagok alkalmazhatók, illetve a természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni. Az ettől eltérő, de látványterv alapján településképi szempontból esztétikusan illeszthető más anyaghasználat is lehetséges, amennyiben a gazdálkodás technológiája miatt ez indokolt.

**13. §** Beépítésre nem szánt területen csak nem tömör kerítés építhető, kivéve, ha az övezet előírásai másként rendelkeznek.

**14. §** (1) Az egyes telkeken, beleértve az épületek határoló szerkezeteit és a kerítéseket is, csak a telken megvalósuló üzleti tevékenységgel összefüggő felirat, reklám helyezhető el.

(2) Sárszentmihály területén reklám elhelyezésére, hordozására szolgáló önálló építmény nem építhető, reklámhordozó építmény nem üzemeltethető.

**15. §** (1) A településen újrahasznosítható hulladék begyűjtése, begyűjtést követő tárolása és feldolgozása

- a) közterületen szigorúan tilos
- b) kizárólag gazdasági célra kijelölt területen végezhető.

(2) Az (1) bekezdés előírásai nem vonatkoznak a közterületen és intézményekben elhelyezett hulladékgyűjtő konténerekre.

### *III. Fejezet*

#### *TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK*

##### **5. A talaj, a vizek, és a természet védelmének és az árvízi (belvízi) védekezés előírásai**

**16. §** A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

**17. §** 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz elszikkasztását vagy tározását lehetővé tevő műtárgyat. A tározót úgy kell méretezni, hogy 1,8 m<sup>3</sup> tározókapacitás jusson 100 m<sup>2</sup> vízszintes vetületi tetőfelületre.

**18. §** Csatornák, vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni.

**19. §** (1) Beépítésre nem szánt területen épületet elhelyezni csatornák, vízfolyások telkétől számított 25 m széles sávban nem lehet.

(2) A HÉSZ mellékletei szerinti szerkezeti jelentőségű vízelvezető árkok és mélyvonalak telkén építmény csak úgy helyezhető el, ha a vizek áramlását nem akadályozza.

(3)<sup>2</sup> Belvív öblözetben, belvízzel veszélyeztetett területen:

a) építmény csak úgy helyezhető el, ha a terület vízmentesítését a beépítés megvalósítását megelőzően megoldották,

b) az épületek és műtárgyak kialakításánál, beépítésre szánt területen a rendezett terepszint kialakításánál figyelembe kell venni a mértékadó belvízszintet, amely 103,05 m Bf körül várható.

**20. §** Az utak, vasutak területéről, rézsűiről lefolyó vizeket ártalommentesen el kell vezetni, termőföldre, erdőterületre engedni nem lehet.

## **6. Levegőtisztaság-védelem előírásai**

**21. §** Külterületen főút telkétől számított 250 m, országos mellékút telkétől számított 50 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.

**22. §** Egészségügyi, nevelési, oktatási intézmény telke, továbbá lakóépület, intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épület és állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény, terület egymástól számított távolsága telken belül 10 m, nem egy telken álló épület, épületrész, állatkifutó esetén legalább 25 m kell, legyen.

**23. §** Oldal- és hátsókertben gépkocsik közlekedésére, várakozására szánt burkolat a telekhatártól mért 2 m széles sávban nem építhető.

## *IV. Fejezet*

### *A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEMEI*

## **7. A közlekedés létesítményei és a közművek előírásai**

**24. §** Az utakat és az utak mentén a vízvezető rendszereket úgy kell kialakítani, átépíteni, felújítani, hogy a HÉSZ mellékletei szerinti javasolt regionális kerékpárút megvalósítását segítse elő.

## **8. Magánutakra vonatkozó előírások**

**25. §** (1) Magánút számára legalább az alábbi szélességű telket kell kialakítani:

a) legfeljebb 4 lakótelek megközelítésére: 5 m

b) beépítésre nem szánt terület megközelítésére 8 m

c) lakóterületen 4 teleknél több telek megközelítésére, vegyes területen 10 m

d) egyéb helyen, egyéb esetben 12 m

(2) A HÉSZ mellékletein jelölt, meghatározott szélességű „tömbfeltáró utak helybiztosítása céljára kijelölt terület” helyén kialakított magánutak esetében az (1) bekezdést figyelmen kívül kell hagyni, a magánút legalább a tervlapon jelölt szélességű kell, legyen.

(3) 10 m-nél szélesebb magánúton legalább egyik oldalon fasort kell telepíteni.

**26. §** Nem helyezhető el kerítés, kapu:

a) magánút területén, magánút és közterület határán,

b) csatlakozó magánutak közös határvonalán.

## Második rész

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### V. Fejezet

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 9. Lakóterületek beépítésének szabályai

**27. §** (1)<sup>3</sup> A kertvárosias és a falusias lakóterület lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol az épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató,
- b) igazgatási, iroda,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális,
- d) egészségügyi, szociális
- e) sport rendeltetésű is lehet.

(2) A lakóterületen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás
- b) nagy létszámú állattartó telep.

(3) Lakó építési övezetben nem háztartási célú raktározás épületen kívül tilos.

(4) A falusias lakó építési övezet jele Lf, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

(5)<sup>4</sup> A kertvárosias lakó építési övezet jele Lke, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

**28. §** A falusias lakóterületen

a) önálló melléképület rendeltetése lehet

- aa) személygépkocsi tároló,
- ab) a lakáshasználó saját használatú tehergépjárművének, mezőgazdasági gépének tárolóépülete,
- ac) háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha

b) kiegészítő rendeltetesként lehet

ba) állattartó,

bb) a mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

bc) géptároló,

bd) raktár épületet

elhelyezni akkor, ha a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület használatát zavaró nehézségszármazék-forgalom.

**29. § (1)** A lakó építési övezetben a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Lakó építési övezetben

a) általános esetben az előkert mélysége 6 m vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 10 m,

b) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 1 m, a hátsókert mélysége 6 m,

c) az olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 1 m.

d) az olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje legalább 6 m, a be nem épített oldalkert 3 m.

**30. §** Az Lf-1 építési övezetben

a) melléképület

aa) általános esetben a közterületi határvonaltól 15 m-nél,

ab) fekvőtelken 8 m-nél távolabb helyezhető el.

b) kiegészítő rendeltetésű épület

ba) általános esetben a közterületi határvonaltól számított 30 m-nél,

bb) fekvőtelken 8 m-nél távolabb helyezhető el.

## **10. Településközpont vegyes terület beépítésének szabályai**

**31. § (1)** A településközpont vegyes terület fő rendeltetéséül lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület rendeltetése

a) lakó

b) igazgatási, iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató,

e) egészségügyi, szociális, sport

rendeltetésű lehet.

(2) A településközpont területen telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) A településközpont területen egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület akkor helyezhető el, ha a tevékenység a településközpont rendeltetését nem zavarja.

(4) A településközpont területen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó építmény.

(5) A településközpont terület építési övezeteinek jele Vt, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

### **11. Intézmény terület beépítésének szabályai**

**32. §** (1) Az intézmény terület fő rendeltetesként igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhetett épület a fő rendeltetésen kívül

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat akkor, ha nincs zavaró hatással a fő rendeltetésre.

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el.

(4) Az intézmény területen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó építmény.

(5) Az intézmény területen az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m.

(6) Az intézmény terület építési övezeteinek jele Vi, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

### **12. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai**

**33. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a fő rendeltetésen kívül elhelyezhető:

- a) iroda és szállás jellegű épület,
- b) közösségi szórakoztató és vendéglátó épület,
- c) sportépítmény,
- d) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–c) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el állattartó építmény.



(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókeret mérete 10 m.

(6) A kereskedelmi gazdasági területen a telekhatárok mentén legalább 3 m szélesség sávot 2 szintes telepítéssel, fa és cserje szintből álló, a területen honos fás növényzet fajtáiból, vagy azok faiskolai változataiból telepített zöldfelületként kell kialakítani, amely a bejáratok szélességében megszakítható.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek jele Gksz, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

### **13. Egyéb ipari gazdasági terület beépítésének szabályai**

**34. §** (1) Az egyéb ipari terület fő rendeltetesként olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari területen a fő rendeltetésen kívül elhelyezhető:

a) iroda,

b) üzemanyagtöltő állomás,

ha az ipari funkciótól védelmet nem igényelnek.

(3) Telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el, az (1) bekezdésben, vagy a (2) bekezdés a) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben.

(4) Az ipari területen nem helyezhető el állattartó építmény.

(5)<sup>5</sup> Az ipari területen

a) az előkert mélysége az országos főút mellett 15 m, egyéb helyen 6 m,

b) az oldalkert szélessége lakótelek telekhatára mellett 10 m, egyéb helyen 4,5 m,

c) hátsókeret mélysége a Sárvíz-malomcsatorna telekhatára mellett 20 m, lakótelek telekhatára mellett 10 m, egyéb helyen 4,5 m.

(6) Az ipari területen az előkertben 10 m széles sávban, az oldalkertben 5 m széles sávban, és hátsókeret teljes területén, legalább 2 szintes, fa és cserje szintből álló, a területen honos fás növényzet fajtáiból, vagy azok faiskolai változataiból telepített zöldfelületként kell kialakítani, amely a bejáratok szélességében megszakítható.

(6/a)<sup>6</sup> Lakótelekkel határos oldal- és hátsókeretet teljes egészében zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.

(7) Az ipari terület építési övezeteinek jele Gíp, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

### **14. A beépítésre szánt különleges rekreációs és turisztikai célú terület előírásai**

**35. §** (1) A K-R övezet a megszűnt bányászati tevékenységből származó tájsebek felszámolása során a rekreációs és turisztikai használatot célzó rekultivációs-tájrendezési célnak megfelelően, az ökológiai hálózatra tekintettel kell rendezni. A területen fás növényzet ültetése csak a helyben honos fajok és fajták, vagy azok honoshoz közeli kerti változata alkalmazásával történhet.

(2) Az építési övezetben a kikapcsolódást, pihenést, testedzést, sportolás és a természetjáró turizmus épületei és építményei helyezhetők el.

(3) A beépítésre szánt különleges rekreációs és turisztikai célú terület építési övezeteinek jele K-R, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

## **15. Repülőtér különleges terület**

**36. § (1)** A repülőtér különleges terület építési övezetében a sportrepülés és a sportrepüléshez kapcsolható rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(2) A beépítésre szánt különleges repülőtér építési övezetének jele K-Rept, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

## **16. Mezőgazdasági üzemi különleges terület**

**37. § (1)** A mezőgazdasági üzemi különleges terület fő rendeltetésként mezőgazdasági és mezőgazdasági feldolgozó tevékenységi célú épületek elhelyezésére, az ilyen jellegű tevékenységek befogadására szolgál. A mezőgazdasági üzemi különleges területen elhelyezhető

- a) mindenfajta, a mezőgazdasághoz és állattartáshoz kapcsolódó épület,
- b) szolgálati lakás,
- c) mindenfajta, a jellemző területhasználatot nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület,
- d) turisztikai célú épület,
- e) vendéglátó épület,
- f) megújuló energia előállítását szolgáló épületek és építmények.

(2) A K-Mü építési övezetben a legnagyobb megengedett épületmagasságnál magasabb, legfeljebb 15 m magas épületnek nem minősülő építmény akkor helyezhető el, ha a technológia szükségessé teszi és a táj- és településképi illeszkedés a 3. § 4. pont szerinti látványtervvel igazolt.

(3) A K-Mü építési övezetben az elő- és hátsókert mélysége 15 m, az oldalkert szélessége építési övezeten belül 10 m, beépítésre nem szánt területtel határos telekhatár mentén 15 m.

(4) A K-Mü terület határain, az építési övezeten belül legalább 10 m széles, 2 szintes, fa és cserje szintből álló zöldfelületet kell kialakítani, amely a bejáratok szélességében megszakítható.

(5) A mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezeteinek jele K-Mü, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.

## *VI. Fejezet*

### *BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI*

## **17. Közlekedési és közműterület**

**38. § (1)** A KÖu övezetbe tartoznak a szabályozási tervekben „közlekedési célú közterület”-ként jelölt területek.

(2) A KÖu övezetben épületet nem helyezhető el.

**39. §** A KöK övezetbe a közforgalmú vasút területe tartozik.

## **18. Zöldterület, a Z övezet előírásai**

**40. § (1)** A Zkk jelű közkert övezet a belterületi közhasználatú terület jellemzően növényzettel fedett része, amely rendeltetése:

- a) díszkert, pihenőkert, emlékpark
- b) játszótér

lehet.

(2) A Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

**41. §** (1) A Zkp jelű közpark övezet a belterület közhasználatú terület jellemzően növényzettel fedett része, amely többféle tevékenységnek biztosít teret.

(2) A Zkp övezetben

- a) a telket megosztani csak az övezet határán lehet
- b) az épületeket, építményeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal lehet elhelyezni,

(3)<sup>7</sup> A külterülettel határos közpark tervezésekor, kialakításakor figyelemmel kell lenni a mélyebb fekvésű, vizes élőhelyfoltok (nádas) területére, melyek megtartandók vagy az élőhelynek megfelelő növényzettel pótlandók.

## **19. Erdőterületek**

**42. §** (1) Az Ev jelű övezetbe sorolt erdőterületek tájképi jelentőségüknél fogva az erdészeti nyilvántartástól függetlenül az építés helyi szabályozásának szempontjából védelmi rendeltetésű erdők.

(2) A gazdasági erdők jele Eg.

(3) A közjóléti erdők jele Ek.

## **20. Mezőgazdasági területek**

**43. §** (1) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetek általános mezőgazdasági övezetek, ahol:

a) építmény, ide értve a terepszint alatti építményeket is, nem helyezhető el a közterületi telekhatártól számított 15 m-es, egyéb telekhatártól számított 10 m-es sávban, kivéve:

- aa) a kerítés
  - ab) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - ac) a forgalomtechnikai berendezések
  - ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.
- b) A közterületi telekhatártól számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés.

(2) Az Má-1 korlátozott használatú övezetben

- a) lakóépület,
- b) birtokközpont,
- c) belterület, zártkert határától számított 500 m széles sávban épület

nem helyezhető el.

(3) Az Má-2 jelű övezetben

a) egy telken legfeljebb 2 lakás helyezhető el

b) belterület, zártkert határától számított 500 m széles sávban lakás, nagy létszámú állattartó telep, birtokközpont nem helyezhető el.

(4) A birtokközpontra vonatkozó építési előírások:

a) Birtokközpont olyan telken alakítható ki, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.

b) A birtokközpont telkén a beépített terület nagysága nem haladhatja meg a birtok összterületének (birtoktest) 1%-át, a telek területének a 25%-át.

c) Birtokközponton a lakóépület beépített területe a telek területének legfeljebb 1,5 %-a.

d) Birtokközpont telkén

da) a zöldfelületek aránya legalább 40 % kell, legyen,

db) a telekhatárokon belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban háromszintes kialakítású, honos fajtákból álló fás növényzet alkalmazásával beültetett zöldsávot kell létesíteni.

e) Birtokközpont termőföld igénybe vételével csak a birtoktestnek az átlagosnál gyengébb minőségű területén létesíthető.

(5) Az Má jelű övezetek beépítésére vonatkozó határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

**44. § (1)** Az Mk-1 és Mk-2 jelű övezetek kertés mezőgazdasági övezetek, ahol:

a) a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig helyezhetők el az állattartást, állattenyésztést szolgáló építmények, és

b) birtokközpont nem létesíthető.

(2) A kertés mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Az Mk jelű övezetek beépítésére vonatkozó határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

## **21. Vízgazdálkodási területek, a V övezet előírásai**

**45. § (1)** A vízgazdálkodási övezetekben tereprendezést végezni csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,

b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(2) Az ökológiai hálózat részét képező vízgazdálkodási terület kialakítása, átalakítása és kezelése (karbantartása) során a természetvédelem szempontjaira tekintettel a területen a kialakult vizes élőhelyek védelmét biztosítani kell.

**46. §** (1) A V-1 jelű övezet a közhasznú csatornák, vízfolyások és tározók területe, rendeltetésük a csapadék és belvíz elvezetése vagy helyben tartása.

(2) A V-2 övezet a bányaművelés megszűnését követően kialakult állóvizek övezete, amely a vízjogi üzemeltetési engedély előírásainak megfelelően, a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével, rekreációs és turisztikai célra is használható.

## **22. A beépítésre nem szánt különleges, kastély és kastélypark Kb-K övezetének előírásai**

**47. §** (1) Sárszentmihály, Zichy-Szterényi kastély és parkja műemléki és természeti védettségű területének beépítésre nem szánt övezete a kastély és egyéb meglévő épületek, valamint a műemlék- és természetvédelem elvárásainak megfelelő építmények elhelyezésére szolgál. Az elhelyezhető építmények rendeltetése:

- a) lakó
- b) szállás
- c) kulturális,
- d) oktatási,
- e) egészségügyi szolgáltató
- f) hitéleti
- g) sport
- e) nem nagyüzemi állattartó lehet.

(2) Épületet a telekhatártól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) A beépítés határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

## **23. A beépítésre nem szánt különleges, temető terület előírásai**

**48. §** (1) A Kb-T övezetben hitéleti, a temetkezéssel és a temető fenntartásával kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) A temető területén és határvonalán csak nem tömör kerítés építhető.

(3) Urnafal, sírhely a telekhatáron, és az attól számított 5 m széles sávban nem létesíthető.

(4) A beépítés határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

## **24. A beépítésre nem szánt különleges, fásított köztér jellegű terület előírásai**

**49. §** (1) A Kb-ft övezet a felhagyott iparvágány területe. Az övezetben a telkeket közhasználat céljára átadott területként, fásított köztér jelleggel kell kiépíteni, ahol épületet építeni az alábbiak szerint rendezett telken lehet:

- a) a használaton kívüli építményeket el kell bontani,

- b) a szilárd burkolattal el nem látott felületeket zöldfelületként ki kell alakítani,
- c) a telek minden 100 m<sup>2</sup> zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú, a táj jellegének megfelelő fát kell telepíteni.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja alapján telepített fák a létesülő parkolók fásításába beszámíthatók.

(3) A beépítés határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

### Harmadik rész

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**50. §** (1) Ez a rendelet 2015. augusztus 10-én lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a 7/2004 (IV. 28.) önkormányzati rendelet.

**51. §** A rendeletet alkalmazni kell a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekre.

### 1. melléklet

#### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

##### 1. alkalmazott rövidítések:

a) P: pinceszint

b) F: földszint

c) TT: tetőtér

##### 2.<sup>8</sup> Lakó építési övezetek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZETI	beépítési	az építési telek					az épület		
2.	BESOROLÁS	mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	építési övezet jele		területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Lf-1	oldalhatáron álló	700		30	45	60	P+F+TT	4,5	
6.	Lke-1	szabadon álló	720	16	20	25	60	P+F+TT	5,0	

##### 3. Településközpont vegyes építési övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZET	beépítési	az építési telek					az épület		
2.	BESOROLÁS	mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
3.	ÁS építési övezet jele		területe	szélesség	beépítési mértéke	terepszi alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)
5.	Vt-1	oldalhatáron álló	700		30	45	40	P+F+TT	4,5
6.	Vt-2	szabadon álló	700		30	45	40	P+F+1+TT	7,5

#### 4. Intézményi vegyes építési övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	az építési telek					az épület		
2.	TI BESOROL		legkisebb kialakítható	legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett			
3.	ÁS építési övezet jele		területe	szélesség	beépítési mértéke	terepszi alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Vi-1	szabadon álló	2500		50	50	25	P+F+1	9	

#### 5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	az építési telek					az épület		
2.	TI BESOROL		legkisebb kialakítható	legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett			
3.	ÁS építési övezet jele		területe	szélesség	beépítési mértéke	terepszi alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Gksz-1	szabadon álló	2500		50	50	25	P+F+1	9	

#### 6. Gip egyéb ipari építési övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZET	beépítési mód	az építési telek					az épület		
2.	I BESOROL		legkisebb kialakítható	legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett			
3.	ÁS építési övezet jele		területe	szélesség	beépítési mértéke	terepszi alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Gip-1	szabadon álló	5000		50	50	25	P+F+1	9	

#### 7. Különleges építési övezet

7.1. Rekreációs terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	az építési telek					az épület		
2.	TI BESOROLÁS		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	építési övezet jele		területe	szélesség	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	K-R1	szabadon álló	5000		15	0	60	P+F+1+TT	8	

7.2. Sportrepülőtér építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZETI	beépítési mód	az építési telek					az épület		
2.	BESOROLÁS		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	építési övezet jele		területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	K-Rept	szabadon álló	500		10	0	60	F	9	

7.3. Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	az építési telek					az épület		
2.	TI BESOROLÁS		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	építési övezet jele		területe	szélesség	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	K-Mül	szabadon álló	5000		30	50	40	P+F+1	7,5	

2. melléklet

ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1. alkalmazott rövidítések:

- a) P: pincszint
- b) F: földszint
- c) TT: tetőtér

2. Általános mezőgazdasági övezet beépítési határértékei



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	A telek					az épület		
2.	TI BESOROLÁS		legkisebb beépíthető telek		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	övezet jele		területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Má-1	szabadon álló	50.000	50	1	0	80	F+TT	7,5	
6.	Má-2	szabadon álló	50.000	50	1	0	80	F+TT	7,5	

### 3. Kertes mezőgazdasági övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	A telek					az épület		
2.	TI BESOROLÁS		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	övezet jele		területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Mk-1	szabadon álló	1000	20	3	3	80	P+F+TT	5,0	
6.	Mk-2	szabadon álló	800	20	3	0	80	F+TT	3,5	

### 4. Beépítésre nem szánt különleges övezetek

#### 4.1. Különleges kastély és kastélypark Kb-K övezetének beépítési határértékei

#### 4.2. A temető övezetének beépítési határértékei

#### 4.3. Fásított köztér jellegű terület övezetének beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	A telek					az épület		
2.	TI BESOROLÁS		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	övezet jele		területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Kb-K	szabadon álló	nem megosztható		5	5	80	P+F+1+TT	8,0	
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.			A telek					az épület		

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
2.	ÖVEZE TI	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkiseb bb kötelező	legnagyobb megengedett		
3.	BESOROL ÁS övezet jele		területe	szélessé ge	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfel ületi arány	szintszáma	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Kb-T	szabadon álló	1000	20	5		80	P+F+TT	5,0	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZE	beépítési mód	A telek					az épület		
2.	TI BESOROL ÁS		legkisebb kialakítható	legnagyobb megengedett		legkiseb bb kötelező	legnagyobb megengedett			
3.	övezet jele		területe	szélessé ge	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfel ületi arány	szintszám a	épületmagassága	
4.			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Kb-ft	szabadon álló	1000		5	0	25	F+TT	5,0	

3. melléklet<sup>9</sup>

4. melléklet<sup>10</sup>

5. melléklet