

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK SZ.

RENDELETE

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

(TERVEZET)

[1] *Preambulum* Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település és a táj szerves kapcsolatának biztosítása, település- és tájképi értékeinek megóvása, a tájkarakter védelme, az építmények és tájépítészeti alkotások környezetükbe való illeszkedése, a település ökológiai rendszerének védelme, építészeti arculatának megőrzése, az építészeti és régészeti örökség védelme, valamint a környezettudatosság és fenntarthatóság elveinek érvényesítése érdekében megfogalmazza a helyi építési szabályzatát.

[2] Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés (1) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek - Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Balaton Fejlesztési Tanács, - Veszprém Vármegyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 17/2017.(XII.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSz) rendelkezéseit a vonatkozó településrendezési- és építési jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

- (2) A HÉSz kizárólag a mellékleteivel együttesen alkalmazható.
- (3) A HÉSz mellékletei:
- 1.melléklet: SZAB-B-1 jelű belterületi szabályozási tervlap
 - 2.melléklet: SZAB-B-2 jelű belterületi szabályozási tervlap
 3. melléklet: SZAB-K-1 jelű külterületi szabályozási tervlap
 4. melléklet: SZAB-K-2 jelű külterületi szabályozási tervlap
 5. melléklet: SZAB-K-3 jelű külterületi szabályozási tervlap
 6. melléklet: építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
 - 7.melléklet: Az elhelyezhető és tiltott rendelkezések táblázata
 8. melléklet: A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által nyilvántartott hazai inváziós növények listája
 9. melléklet: Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
 10. melléklet: Az épített övezetekhez, övezetekhez – egyedi esetben telkekhez – tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
 11. melléklet: Helyi védelem alatt álló értékek
 12. melléklet: Településképi vélemény kérelem
 13. melléklet: Telepítésre javasolt növények jegyzéke
 14. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek

2. Fogalom meghatározás:

2. §

- (1) **Arculati terv:** a tervezett építmény elhelyezésével, építésével összefüggésben készített olyan dokumentáció, mely a tervezett építmény élő, élettelen természetes, és meglévő épített környezethez való illeszkedését bemutató, színes, a jelenlegi és a tervezett tájképet, látképe több szempontból rögzítő és a tervezett beillesztett építményt tartalmazó, perspektivikus megjelenítés fotódokumentációba illesztve.
- (2) **Cégfelirat:** cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást ismertető, népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítés, üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám.
- (3) **Háromszintű növényzet:** gye-, cserje- és lombkoronaszintű növényzettel vegyesen telepített, legalább 150 m²-enként egy darab lombos fát tartalmazó terület, amely közmű elhelyezés érdekében megszakítható.
- (4) **Épületszélesség:** Az épület rövidebbik homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonala esetében a homlokzat szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonala oldalkert felé eső sarokpontján, annak síkjára állított 45 fokos egyenes érint.
- (5) **Harmónia és egyensúly:** a részek egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság.
- (6) **Helyi egyedi védelem alatt álló érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
- (7) **Helyi egyedi védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény:** építész, településmérnök, statikus, illetve műemléki szakmérnök végzettségű személy, szervezetek, vagy azokat foglalkoztató szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn.
- (8) **Mezőgazdaságilag művelt telek:** az a telek, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is akként művelt.
- (9) **A telek beépíthető legkisebb szélessége:** A telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb szélesség, melyet azon a szakaszon kell figyelembe venni, ahol épület

helyezkedik el. Egy telek azon része beépíthető, melyen az övezeti paraméterek között feltüntetett telek legkisebb szélessége értéket eléri.

- (10) **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza, amit környezeti állapot adat igazol.
- (11) **Télizöld növény:** Olyan lomblevelű növényfajok, melyek lombzatukat nem egyszerre hullajtják, hanem azt a téli időszakban is megőrizve csak fokozatosan cserélik, illetve melyek a lombhullató növényekhez hasonlóan elvesztik leveleiket, de nagyon kevés idő telik el a régi levelek lehullatása és az újak rügyezése között.
- (12) **Telken belül zöldfelületként kialakítandó terület:**
- a gazdasági és településközpont vegyes övezetek érintett területén belül legalább gyep, cserje- és lombkoronaszintű, legalább 50%-ban télizöld, lehetőség szerint honos fajokat tartalmazó zöldfelületet kell kialakítani,
 - az egyéb övezetekben érintett területén belül teljes értékű zöldfelületet kell kialakítani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradását biztosítani kell, fa- és cserjetelepítés honos fajokkal történhet,
 - területen 30 m²-ként legalább egy, közepes lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező,
 - a területen belül építmény nem helyezhető el,
 - a beültetés az ingatlanok megközelítését biztosító útsatlakozás és a közmű-becsatlakozás és építményei érdekében megszakítható.
- (13) **Terméskőtámfal:** betonba vagy szárazon rakott válogatott kövekből összeállított önállóan állékony, látszó felületében háromdimenziós látványt nyújtó falszerkezet.
- (14) **Terméskő borítású támfal:** Téglá vagy egyéb falazó elemekből épített önállóan is állékony szerkezet utólagosan ragasztott burkolata, mely természetes terméskövekből, méretre vágva úgy készül, hogy a látszó terméskő felületeknél a terméskő kétdimenziós látványt nyújtó alkalmazása nem megengedett.
- (15) **Tömör kerítés:** Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- (16) **Zárt kerítés:** A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, téglá) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.
- (17) **Közfunkciót ellátó épület:** Minden olyan igazgatási, ellátási, szolgáltatási, kereskedelmi funkciójú épület, melyet a rendeltetésének megfelelően bárki igénybe vehet.

3. Belterület határa:

3. §

A belterületbe vonható területeket a szabályozási terv szerepelteti.

II. Az épített környezet alakításának szabályai

1. Közterületek alakítása

4. §

- (1) Zöldterületek és egyéb közterületi zöldfelületek kialakítására javasolt egységes közterület-alakítási tervet készíteni.

- (2) Amennyiben az adott közterületre közterület-alakítási terv készült, a burkolat- és növényelhelyezés, a köz- és díszvilágítás, valamint a köztéri műtárgyak elhelyezése tervben szereplő módon alakítható ki.
- (3) A közlekedési célú közterületre kihelyezett növényzetet úgy kell megválasztani és telepíteni, hogy ne akadályozza a szabad látást, illetve nem rongálja meg a közművek műtárgyait.
- (4) Az építési engedélyhez nem kötött köztárgyak, berendezések, pavilonok, utcabútorok, játszótéri elemek létesítése a közterület használatának megfelelő funkcióval, és a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet.
- (5) A lakás minden önálló rendeltetési egysége után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.
- (6) Közüzemi közmű hálózat létesítményeit elsősorban közterületen kell elhelyezni.
- (7) Útépítés során a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

2. Az épített környezet értékeinek védelme

5. §

- (1) Műemléki védelem alatt álló épületek ingatlanain építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával és a kulturális örökség védelmével foglalkozó hatóság hozzájárulásával lehet.
 - (2) Műemléki védelem alatt álló épületeken építési tevékenység csak a kialakult párkánymagasság, a gerincmagasság, tetőhajlásszög, valamint a nyílászárók bennfoglaló méreteinek és arányának megtartásával végezhető.
 - (3) A régészeti érintettségű területeken építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.
 - (4) A helyi védelem alatt álló építmények értékvizsgálatban szereplő, értéknek minősített építészeti eleme, jellege, arculata nem változtatható meg.
 - (5) Építési tevékenység nem eredményezheti helyi védelem alatt álló érték megsemmisülését.
 - (6) Helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén a kialakult telekszerkezet és beépítési struktúra megőrzendő, az övezeti előírásoknak megfelelően korlátozottan változtatható meg.
 - (7) A 10 m magasságot meghaladó építmények létesítése a táj- és településképet nem rontó telepítéssel, műszaki megoldások alkalmazásával engedélyezhető.
- (8) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:
- a. a kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
 - b. a visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

3. Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem

6. §

- (1) A település közigazgatási területén található Natura 2000 területeket, az „ex lege” védett lápot és forrásokat, továbbá az ökológiai hálózat magterület-, puffertérület övezetei (a továbbiakban együttesen: természetvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.

- (2) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület övezete és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett területeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
- (3) A Natura 2000 területeken a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területein, az „ex lege” védett lápon, valamint az „ex lege” védett források környezetében építmények és berendezések elhelyezése, a fajösszetétel megváltoztatása csak a védett területekre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (4) Természetvédelmi érintettségű területeken általános előírásként:
- területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse,
 - a területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai kapcsolatok megmaradását.
 - a hatósági engedély köteles környezethasználatok, tájba történő beavatkozások, építmények elhelyezése és fenntartása – amennyiben a részletes övezeti előírások szigorúbb előírást nem fogalmaznak meg, – elsősorban a:
 - természeti állapothoz közelítés,
 - kutatás, megfigyelés,
 - természetvédelmi célzatú kezelés, beavatkozás,
 - vizgazdálkodás,
 - természetvédelmi oktatás, ismeretterjesztés,
 - természetkímélő gazdálkodás,
 - erdőgazdálkodás
 - honvédelemcéljából történhet.
- (5) Tájképvédelmi területen belül a mindenkor hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell:
- a művelési ág, a tájhasználat megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében történhet,
 - új épület, építmény elhelyezése tájba illően, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet,
 - csarnok nem helyezhető el,
 - a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.
 - növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem helyezhető el,
 - átjátszó állomás nem helyezhető el, táv és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt létesíthetők, kivéve, ha védendő érték veszélyeztetése miatt a természetvédelmi hatóság másként rendelkezik.
- (6) Táj- és településképvédelmi okokból általános előírásként a település teljes közigazgatási területén:
- a 12,0 m szabályozási szélességet elérő új utak kialakítása során útsorfát is kell telepíteni,
 - nem létesíthető közmű- és energia, távközlést vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában,
 - útsorfásítás, valamint új zöldfelületen történő növénytelepítés során csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó, valamint nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó növények használhatók,

- d. növénytelepítés során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park által gondozott, az inváziós fajokat tartalmazó listát figyelembe kell venni. A listát tájékoztatásul jelen rendelet 8. melléklete tartalmazza,
 - e. a mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell védeni és új fasorokkal kell kiegészíteni az utak és a birtokhatárok mentén.
 - f. mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi és lakóbusz, lakókonténer, konténerház, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, valamint sátor és jurta, illetve egyéb mobil jellegű építmény még ideiglenesen sem helyezhető el.
 - g. Ideiglenes jellegű rendezvényeket kiszolgáló színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése, melyek azonos ingatlanra vonatkozóan három havonta egy alkalommal helyezhetőek el, legfeljebb 10 naptári nap időtartamig elhelyezhető.
- (7) Amennyiben egy telket az Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezetben foglalt természetvédelmi érintettségű és a tájképvédelmi érintettségű (jelen bekezdés alkalmazásában a továbbiakban együttesen: érintettség) területek közül:
- a. egymással átfedve több érintettség is fedi, akkor minden egyes természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait érvényesíteni kell – azonos tartalom esetén általános szabályként a szigorúbb előírást kell alkalmazni,
 - b. egy érintettség csak a telek egy részét érinti, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekre eső részén kell alkalmazni, a nem érintett telekrészekben a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők,
 - c. egy érintettség határa már meglévő épületet metsz, abban az esetben az épület tömegében a térképi kontúron belül az építési övezetben, illetve övezetben megadott legnagyobb épületmagasságig bővíthető, illetve az épület érintettség határán kívül eső része felé vízszintes irányba (terepszint alatti beépítéssel is) bővíthető.
- (8) A szabályozási tervlapon a telek természetközeli megőrzendő területtel jelölt részét zöldfelületként meg kell tartani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradásának biztosításával.
- (9) A meglévő fákat, fasorokat óvni kell, a kivágott fákat pótolni kell, a pótlásra közel azonos lombtömeget növesztő faj alkalmazandó.

4. Települési vízgazdálkodás, csapadékvíz-gazdálkodás

7. §

- (1) A közterületi csapadékvíz elvezető rendszert a csapadékvíz helyben tartására alkalmas műszaki megoldásokkal kell kialakítani, és a felesleges víz biztonságos és szennyeződés mentes elvezetését biztosítani kell.
- (2) Az egyes ingatlanokon keletkezett csapadékvíz telken belül történő vezetését, elszikkasztását olyan módon szükséges megoldani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt ne okozzon.
- (3) Az egyes ingatlanokon keletkezett csapadékvíz a közterületi nyílt árokba bevezethető a közút kezelőjének hozzájárulásával.
- (4) A 0,5 ha-nál nagyobb méretű telken építés esetén a csapadékvíz elvezetésének és helyben tartásának körülményeit vizsgálni kell, és az építés abban az esetben engedélyezhető, amennyiben a többlet felszíni víz a megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

5. Általános környezetvédelmi előírások

8. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
 - a. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
 - b. a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza;
 - c. a környezetszennyezés megelőzését eredményezze;
 - d. kizárja a környezetkárosítást,
 - e. következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnjön, vagy legalább csökkenjen.
- (2) Új építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a telek védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.
- (3) Nagy- és kishaszonállat-tartó épületet és trágyatárolót lakó és intézmény rendeltetésű épülettől 15 m-nél, baromfi és prémes állattartás esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- (4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszer-tároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszer-tároló telekhatárától számított 50 méteren belül, valamint településközpont vegyes terület övezetén.
- (5) A legalább 20 parkolóállást tartalmazó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, és a felületükre jutó csapadékot össze kell gyűjteni, és tisztítására előtisztító műtárgyat kell létesíteni.

6. A termőföld védelme

9. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt, szennyező anyag a talajba ne kerüljön.
- (3) Talajmóztatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni.
- (4) A település területén feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (6) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (9) A földterületeket a szennyeződéstől védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges. A rekultiváció csak jóváhagyott rekultivációs-tájrendezési tervdokumentáció alapján végezhető el, a távlati területhasznosítás figyelembevételével.

7. A levegő védelme

10. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag a gazdasági területeken, kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület és zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.
- (3) A lég- és bűzszenyezést okozó, helyhez kötött működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (4) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (5) A szabályozási terven jelölt védelmi célú erdők és javasolt fasorok helyén védőfásítással kell gondoskodni a szántóföldi porszennyezés megakadályozásáról.

8. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata, valamint az építési tevékenység során a talaj és a talajvíz szennyezése tilos.
- (2) A település közigazgatási területén a nyílt karszt területeken kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a nyílt karszt területen és az alatta levő vízkészlet minőségét nem befolyásolják, nem veszélyeztetik.
- (3) Építményt elhelyezni kizárólag a felszíni és a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon lehet, a vizek továbbáramlásának biztosításával.
- (4) A nitrátérzékeny területeken gazdálkodni a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell.
- (5) Új vízfelületet létesíteni csak akkor lehet, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (6) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:
 - a. önkormányzati, társulati és egyéb kezeléssű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es, szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (6) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
 - a. a felszíni vízfolyásokhoz, állóvizekhez 200 m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.
 - b. növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható a vonatkozó jogszabály szerint.
- (7) A település közcélú nyílt árkait és a felszíni vízfolyásokat, valamint ezek építési korlátozással érintett védőtávolságának lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:

- a. a vízfolyások és árkok bel- és külterületi szakaszainak tisztításáról, jókarban tartásáról gondoskodni kell,
 - b. a vízfolyások és árkok külterületi szakaszainak partvonalától számított 15-15 méteren belül építmények elhelyezése (a vízgazdálkodással összefüggő, vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével) tilos, továbbá
 - c. az ökológiai hálózat magterületével érintett időszakos vízfolyások, árkok és vizes élőhelyek partvonalától, valamint a Veszprémi-Séd partvonalától számított 50-50 méteren belül építmények elhelyezése (a vízgazdálkodással összefüggő, vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével) tilos,
 - d. a b. és c. pontban meghatározott védőtávolságokon belül eső meglévő, jogszerűen épített épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.
- (8) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (9) A közigazgatási területen a vízbázisok külső védőterületein, továbbá az az „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőidommal érintett részein érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.
- (7) A szabályozási terven árok áthelyezésre javasolt szakasza jellel jelölt árkot javasolt a közterületre áthelyezni.

9. Hulladékok elhelyezése

12. §

- (1) Lakó- és településközpont vegyes területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék, különösen gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról, a vonatkozó országos jogszabályoknak megfelelően.
- (3) Veszélyes hulladék ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.
- (4) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.
- (5) A település közigazgatási területén belül állati hullák elhelyezése és döngkút létesítése tilos. Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok előírásait be kell tartani. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- (6) A felhagyott vagy engedély nélküli hulladéklerakókat rekultiválni kell.

10. Zaj- és rezgés elleni védelem

13. §

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

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

- (1) Településszertétkai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni, lehetőség szerint földkábeles elhelyezéssel lehet.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, a meglévő változatlan beépítésű övezetekben, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos-energia ellátás hálózatának földfeletti vezetése fennmaradhat, terület-gazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos-energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Új villamosenergia ingatlanbekötést, valamint meglévő rákötés felújítását külterületen kizárólag földalatti csatlakozással szabad kivitelezni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (4) A villamos elosztóhálózat installációit (trf. állomások, szabadtéri elosztó berendezések) elhelyezése előtt azt az Önkormányzattal, és ha más a Tulajdonos, akkor azzal is egyeztetni szükséges.
- (5) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát, ill. a közlekedést zavarni, korlátozni nem szabad.
- (6) A közvilágítási rendszerek létesítésekor csak megfelelően ernyőzött, csak minimális és elkerülhetetlen fényszennyezést okozó lámpatestek alkalmazhatók.
- (7) A közvilágítási lámpatestek típusának kiválasztása során törekedni kell energiatakarékos LED fényforrással rendelkező berendezések alkalmazására.
- (8) A műemléki vagy egyéb védettséggel rendelkező területeken az új közvilágítási rendszer alkalmazkodjon a környezetéhez, az stílusában feleljen meg az esztétikai követelményeknek is. A közvilágítási hálózat engedélyezése során az Önkormányzattal egyeztetni kell.

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

14. §

A Háztartási Méretű Kiserőmű (HMKE) kizárólag épületen helyezhető el, településképebe és tájba illeszkedő módon. Szélerenergiát hasznosító erőmű nem alkalmazható.

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

15. §

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

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

hírközlés

16. §

- (1) Településszertétkai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő rekonstrukcióját megvalósítani csak földalatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal

nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért terület-gazdálkodási okokból, valamint az utcai fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

- (2) § Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetéket, légkábelt és a villamos-energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Adótornyok, hírközlési építmények elhelyezésének feltétele:
 - a. beépítésre szánt területen önálló építményként nem helyezhetők el.
 - b. beépítésre nem szánt területen csak a tájat, környezetet nem zavaró módon helyezhetők el, és elsősorban a meglévő elektronikus hírközlési építmények közös eszközhasználatával vagy más meglévő fizikai infrastruktúra elemeinek felhasználásával kell elhelyezni

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

17. §

- (1) A vízi közművek elhelyezése elsősorban közterületen vagy köz számára megnyitott magánúton történik.
- (2) A telek beépítésének feltétele belterületen a vezetékes vízellátó és a szennyvízelvezető hálózatra történő csatlakozás.
- (3) Külterületen amennyiben a csatlakozó közterületre vagy csatlakozó magánútra a vezetékes ivóvíz vagy a közüzemi szennyvíz elvezető hálózat kiépítésre került, épületet elhelyezni csak a hálózatra történő csatlakozás mellett lehet.
- (4) Amennyiben az ingatlanhoz csatlakozó közterületen vagy csatlakozó magánúton a közüzemi szennyvíz elvezetés üzemel, a vezetékes vízellátás csak a csatornára történő rákötéssel egyidejűleg létesíthető.
- (5) Kialakult beépítés esetén, - amennyiben a közterületen a közüzemi szennyvíz elvezető hálózat nincs kiépítve, - annak felújítása, átalakítása, bővítése során a keletkezett szennyvizet igazoltan zárt szennyvíztározóban, vagy hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezéssel kell kezelni.
- (6) Amennyiben a telken keletkező szennyvíz szennyezettsége meghaladja a közüzemi hálózatba csatlakozás határértékét, a szennyvizet a telken belül létesített szennyvízkezeléssel elő kell tisztítani.
- (7) Szennyvízelvezető hálózatba csapadékvíz még tisztítást követően sem vezethető.
- (8) A csapadékvíz elvezetését a befogadóig szakszerűen biztosítani kell.
- (9) Az oltóvíz szükségletet, illetve a fejlesztések során keletkező többlet szükségletet a vonatkozó jogszabályok szerint a hálózaton biztosítani kell.
- (10) Új utak tervezése során a vízkivételi helyek mellett úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.

16. Veszélyeztetett területek, korlátozó tényezők, védőterületek szabályai

18. §

- (1) Területet használni, építési tevékenységet végezni csak a terület geológiai, talajtani, morfológiai, vízrajzi és klimatikus adottságainak figyelembevételével lehet.
- (2) A közmű létesítményekre vonatkozó védőtávolságokat az ágazati szabványok tartalmazzák.
- (3) A villamosenergia-ellátás hálózatára vonatkozó biztonsági övezet nagysága:
 - a. 400 kV-os szabadvezeték esetén a nyugalomban lévő szélső vezetékszáltól számított 28,0-28,0 m,

- b. 22 kV-os szabadvezeték esetén a nyugalomban lévő szélső vezetékszálról számított 5,0 m külterületen, valamint 2,5 m belterületen.
- (4) A közúti közlekedési területekkel és egyéb közlekedési területekkel kapcsolatos vőtávolságok nagysága és előírásai az egyes övezetek előírásai között szerepelnek.
- (5) A tervezett vasútvonal - annak megvalósíthatósága érdekében -, a javasolt nyomvonalának szabályozási terven is jelölt 100-100 m-es védőtávolságán belül, külterületen épület csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával helyezhető el.

17. Fejlesztési területek szabályai

19. §

- (1) A szabályozási terven jelölt, jelentős mértékben átalakuló területeken a szabályozási tervben foglaltak végrehajtásának költségei az ingatlanok tulajdonosait terhelik.

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

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

vonatkozó szabályok

20. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő maximális beépítettséget meghaladó telkek esetén az egyes jogszerűen épült épületek bővítése megengedhető vertikálisan, további alapterületi bővítés nélkül és az egyéb előírások betartásával.
- (2) § Az övezeti előírásokban szereplő maximális párkánymagasság vagy épület legmagasabb pontja értéket meghaladó, jogszerűen épült épületek esetén építési tevékenység végezhető, az párkánymagasság vagy épület legmagasabb pontja értékének további emelése nélkül, és az egyéb előírások betartásával.
- (3) § A jogszerűen kialakított, de építési helyen kívül eső épületek, épületrészek megtarthatók, felújíthatóak, alapterületi kontúrjukon belül, vertikálisan bővíthetők, a vonatkozó előírások betartása mellett.
- (4) § Azon a telken, ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, a beépítési módra, elő- és oldalkertre, valamint az épület elhelyezésére vonatkozó övezeti előírások helyett új épület elhelyezése esetén a kijelölt építési helyet kell figyelembe venni.

2. Telekalakítás szabályai

21. §

- (1) A beépítésre szánt területen telekalakítás csak úgy végezhető, hogy az megfelel a Hész előírásainak, illeszkedik a kialakult telekstruktúrához és a kialakult telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas.
- (2) Az övezeti előírásokban szereplő minimális telekmélységet el nem érő telkek esetén telekhatár rendezés végrehajtható, de kialakult telekmélység tovább nem csökkenhet.
- (3) Új nyúlványos telek abban az esetben alakítható ki, emennyiben az egy önálló, jogszerűen meglévő főépülettel rendelkező telek közterület kapcsolatának megteremtése érdekében történik.
- (4) Új úszótelek nem alakítható ki.
- (5) Út és közmű elhelyezését szolgáló telkek kialakítása során az övezeti előírásokban szereplő minimális telekméreteket nem kell figyelembe venni.

- (6) A szabályozási terven szabályozási vonallal jelölt telekalakítás abban az esetben is elvégezhető, amennyiben a telekalakításra vonatkozó valamint építési paraméterek nem teljesülnek.
- (7) A szabályozási terven telekalakítással, telekcsoport újra osztással jelölt ingatlanok beépítése az egységes telekalakítást követően valósulhat meg. A javasolt telekhatárok kialakítása nem kötelező. A telekalakítás során kialakuló egyes ingatlanok utcafronti szélesség – saroktelek esetén egyik utcafronti szélessége – legalább 16 m széles kell hogy legyen.

3. Tereprendezés, kerítés építés szabályai

22. §

- (1) Kül- és belterületen a kialakult domborzat megőrzendő, terepalakítás minimális mértékben és indokolható esetben, az érintett övezeti és településképi előírások figyelembevételével:
 - a. a terep az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé összesen) legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg.
 - b. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbség esetén a terepalakítás lépcsőzetesen, több tagban készített rézsúkkal kell kialakítani, és a rézsúk között legalább 1,0 m széles, növényzettel fedett sáv alakítandó ki.
 - c. a telek területének a telekhatártól legfeljebb 1,0 m-re eső sávjában tereprendezés abban az esetben végezhető, ha az a szomszédos, eltérő magasságú terepszinthez való csatlakozás szempontjából kedvezőbb helyzetet eredményez, vagy a csapadékvíz telken belüli elvezetését segíti elő.
- (2) A tereprendezés, támfal kialakítása során eleget kell tenni a biztonságos használat követelményeinek, a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani.
- (3) A tereprendezés során biztosítani kell a csapadékvíz telken belüli elvezetésének, összegyűjtésének lehetőségét.
- (4) A kerítések magassága
 - a. tömör kerítés esetén: legfeljebb 1,40 m lehet,
 - b. áttört kerítésmező esetén: legfeljebb 1,60 m lehet.

IV. A beépítésre szánt területek általános előírásai

1. Beépítésre szánt területek általános előírásai

23. §

- (1) Az ökológiai hálózat magterületével, pufferterületével, tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken, telekrészeken a II. fejezet Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) Azon beépítésre szánt területek esetén, melyek övezeti előírásai a beépítést hiányos közművesítettséghez kötik, a telkek beépítésének feltétele a villamos energia, ivóvíz és szennyvízelvezetés megléte, a HÉSZ II. fejezetének közművesítésre vonatkozó szabályainak betartása mellett.
- (3) Lakás önálló rendeltetési egysége után egy, egyéb rendeltetés esetén a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott számú parkolót kell biztosítani telken belül. Amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges, külön önkormányzati rendeletben meghatározott módon közterületen is biztosítható.
- (4) Amennyiben a telket szabályozási vonal érinti, új kerítés kialakítása a szabályozási vonallal érintett telekhatár helyett a szabályozási vonal mentén lehetséges.
- (5) A kialakult, de a kialakítható telek legkisebb nagyságát el nem érő méretű telkek beépíthetők.
- (6) A szabályozási tervlapon a telek természetközeli megőrzésű területtel jelölt részét zöldfelületként meg kell tartani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradásának biztosításával.
- (7) A telek terepszint alatti legnagyobb beépítésének mértékét a Hész 6. melléklete tartalmazza.
- (8) Amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető.
- (9) Amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott épület legmagasabb pontjának értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető.

V. A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

1. Településközponti vegyes terület övezete (Vt)

24. §

- (1) A településközpont vegyes terület a település elsősorban lakó, hitéleti, oktatási, nevelési, kulturális funkciójú épületeinek elhelyezésére szolgáló vegyes rendeltetésű terület.
- (2) Új középület, közintézmény építése során az ingatlanra kertészeti vázlattervet is kell készíteni. Az épület használatba vételéig a kertészeti tervben foglaltakat ki kell alakítani.
- (3) Településközpont vegyes terület övezetében építési tevékenység során a környezettel való építészeti összhangot meg kell teremteni.
- (4) Vt-2 övezet telkein a kialakult beépítés felújítható, átalakítható, de nem bővíthető.
- (5) Parkolóhely kialakítása során 4 parkolóállásonként egy darab lombos fát kell ültetni.
- (6) Vt-4 övezet telkein egy épület helyezhető el.
- (7) Vt-4 övezet telkein a telekhatár mentén fasor kialakítása kötelező, és a telek előírt legkisebb zöldfelületi arányának legalább egynegyedét háromszintű vagy két szintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (8) Vt-5 övezetben a kialakult telekméret, beépítési mód, terepszint feletti beépítettség, zöldfelület fenntartható és nem zavaró hatású gazdasági funkció is elhelyezhető.
- (9) Vt-6 övezet telkein megjelenő fő funkciók egy épülettömegben helyezhetők el. Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m² nagyságot.

2. Kisvárosias lakóterület övezete (Lk)

25. §

- (1) A kisvárosias lakóterület övezete a település kialakult nagyobb intenzitású társasházait, lakótelepeit magában foglaló, elsősorban lakó rendeltetés elhelyezésére szolgáló terület, melyen belül a kialakult általános gazdasági célú funkció fenntartható.
- (2) A telek előírt legkisebb zöldfelületi arányának legalább egynegyedét háromszintű vagy két szintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (3) Új parkolóhely kialakítása során 4 parkolóállásonként egy darab lombos fát kell ültetni.
- (4) Lk-1 övezetben meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, de nem bővíthetők.
- (5) Lk-2 övezetben a kialakult telekméret, beépítési mód, terepszint feletti beépítettség, zöldfelület fenntartható.
- (6) Lk-2 övezetben új épület kizárólag az Lk-1 övezetben lévő lakóépületek egyidejű bontásával építhetők.
- (7) Lk-2 övezetben az úszótelken kialakult épületek felújíthatók, átépíthetők, és telken belüli bővítésük esetén az övezeti előírásokban szereplő, a telek terepszint feletti beépítettségére vonatkozó érték figyelmen kívül hagyható. Az övezet nem úszótelekként kialakított telkén épület vagy épületrész építése csak a szabályozási terven szereplő telekalakítást követően engedélyezhető.
- (8) Lk-3 övezetben az előkert nagysága az övezetben kialakult állapothoz illeszkedő.

3. Falusias lakóterület övezete (Lf)

26. §

- (1) A falusias lakóterület övezete elsősorban lakóépületek, valamint a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, oktatási és igazgatási épületek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A telken megjelenő fő funkciók egy épülettömegben helyezhetők el.

- (3) Oldal- és hátsó kertben elhelyezhető egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m.
- (4) Az előírt kialakítható minimális telekméret kétszeresét meghaladó nagyságú telkeken két fő rendeltetésű épülettömeg, és legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Beépült telken, amennyiben annak beépítési módja eltér az övezeti előírásokban szereplőtől, a kialakult beépítési mód fenntartható, új épület kialakítása esetén is alkalmazható.
- (6) Beépület telektömbökben az előkert nagysága az ingatlan környezetében (5-5 szomszédos telken) kialakult állapothoz illeszkedő kell hogy legyen.
- (7) Újonnan beépülő telektömbben egy főépület az utcai telekhatártól (saroktelek esetén az egyik utcafronti telekhatártól) legfeljebb 3,0 m-re állhat.
- (8) Oldalhatáros beépítési mód esetén új épület az oldalhatáron, a telekhatártól 0,60 - 1,00 méter távolságra állhat.
- (9) Újonnan beépülő telektömbben, előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületeket a telek északi/észak-keleti irányhoz közelebbi oldalhatárához, attól 0,60 - 1,00 méter távolságra kell elhelyezni, amennyiben a telek alakja a beépítést nem akadályozza.
- (10) Jelen rendelet 7. mellékletében szereplő, elhelyezhető komposztáló melléképítmény alatt a saját telken keletkező zöldhulladék komposztálására alkalmas komposztáló építmény értendő.

4. Általános gazdasági terület övezete (Gá)

27. §

- (1) Az általános gazdasági terület övezete elsősorban a jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Gá-2, Gá-3 és Gá-4 övezetben a telek előírt legkisebb zöldfelületi arányának legalább felét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (3) Gá-2, Gá-3 és Gá-4 övezetben új épület építése esetén a telekhatár mentén fasor kialakítása kötelező, a kialakult beépítés és a kialakult építmények figyelembevételével.
- (4) Az előkert nagysága Gá-2 övezetben 15,0 m, Gá-3 és Gá-4 övezetben 5,0 m.
- (5) Az oldalkert nagysága Gá-2 övezetben 10,0 m, Gá-3 és Gá-4 övezetben 5,0 m.
- (6) Gá-2, Gá-3 és Gá-4 övezetben építési tevékenység során a környezettel való építészeti összhangot meg kell teremteni.
- (7) Gá-2 övezetben egy tömegben legfeljebb bruttó 3000 m² nagyságú épület helyezhető el.
- (8) Parkolóhely kialakítása során 4 parkolóállásonként egy darab lombos fát kell ültetni.

5. Egyéb ipari gazdasági terület övezete (Gipe)

28. §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület övezete a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, elsősorban ipari, energiaszolgáltatási, raktár épületek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Gipe-2 övezetben a telek előírt legkisebb zöldfelületi arányának legalább felét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (3) Gipe-2 övezetben új épület építése esetén a telekhatár mentén fasor kialakítása kötelező, a kialakult beépítés és a kialakult építmények figyelembevételével.
- (4) Gipe-3 jelű építési övezet területén a parkolók és belső utak csapadékvízének tisztítására előtisztító műtárgyat kell létesíteni.
- (5) A Gipe-3 jelű építési övezet telkein elhelyezett épületek padlózatát vízzáró módon kell kialakítani.
- (6) A Gipe-3 jelű építési övezet telkein elhelyezett, 6,5 m építménymagasságot meghaladó tömegű épületek déli és keleti tájolású homlokzatai előtt nagy lombkoronát nevelő fákból álló takarónövényzetet kell telepíteni.
- (7) A Gipe-3 jelű építési övezet telkein nem zavaró hatású ipari rendeltetés alatt a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló biomasszát hasznosító erőmű értendő.

- (8) Az előkert nagysága Gipe-2 övezetben 10,0 m.
- (9) Az oldalkert nagysága Gipe-2 övezetben 10,0 m.
- (10) Parkolóhely kialakítása során 4 parkolóállásonként egy darab lombos fát kell ültetni.

6. Különleges beépítésre szánt – gépjárműtároló terület (K-g)

29. §

- (1) A különleges beépítésre szánt gépjárműtároló terület övezete elsősorban gépjárműtárolás céljára használt tároló épületek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A kialakult állapot fenntartható, a jelen rendelet elfogadásáig elkészült épületek alapterületi kontúrjukon belül felújíthatók, átalakíthatók, de új épület építése, vagy az épületek bővítése nem megengedett.

7. Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü-1, K-Mü-2, K-Mü-3)

30. §

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület övezete a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, a feldolgozáshoz, tároláshoz szükséges építmények, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló, nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetést tartalmazó épületek, műhely és tároló épületek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A K-Mü-1, K-Mü-2 és K-Mü-3 övezetekre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 6. és 7. mellékletek tartalmazzák.
- (3) A K-Mü-2 övezetben a tulajdonosi- vagy a személyzet számára szolgálati lakás is kialakítható önálló lakóépületként vagy önálló lakórendeltetésű egységként. A lakófunkciójú épület, illetve épületrész önmagában nem, csak a gazdasági rendeltetésű épületekkel egy időben, vagy az után épülhet.
- (4) A K-Mü-3 övezetben egy épület max. 400 m² földszinti bruttó alapterületű lehet.
- (5) A K-Mü-1, K-Mü-2 és K-Mü-3 övezetekben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága egyedi esetben az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (6) A K-Mü-1, K-Mü-2 és K-Mü-3 övezetek telkein elhelyezett állattartó épületek padlózatát vízzáró módon kell kialakítani. Állattartó tevékenység csak mélyalmos tartási technológiával, szivárgás- és elfolyásmentesen kialakított épületekben folytatható. Trágya csak ideiglenesen, zárt, szivárgásmentes trágyatárolóban helyezhető el.
- (7) A K-Mü-1, K-Mü-2 és K-Mü-3 övezetekben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén kötelező háromszintű növényzet telepítése. A telekhatár menti növényzet kialakításakor tájképvédelmi okokból kizárólag a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.
- (8) Az előkert nagysága új épület építése esetén: 5,0 m.
- (9) Az oldalkert nagysága új épület építése esetén: 5,0 m.

VI. A beépítésre nem szánt területek általános előírásai

1. Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

31. §

- (1) Az ökológiai hálózat magterületével, ökológiai folyosójával, pufferterületével, tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken, telekrészeken a II. fejezet Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) Az övezetek természetvédelmi- és tájképvédelmi érintettségű területein a Táj- és természetvédelem c. fejezet előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrészként jelölt területen meglévő fás szárú növényállomány fenntartása és a természetes talajfedettség megtartása kötelező.
- (4) A telek terepszint alatti legnagyobb beépítésének mértékét a Hész 6. melléklete tartalmazza.
- (5) Amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető.
- (6) Amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámító épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott épület legmagasabb pontjának értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető.

VII. A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

2. Közlekedési területek általános előírásai

32. §

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási és jellemző keresztmetszelvek tervek tartalmazzák.
- (2) A közúti közlekedési terület övezete az országos- és a helyi közutak, valamint a magánutak, a kerékpár- és gyalogutak, a járdák, a gépjármű várakozóhelyek, a közösségi közlekedést szolgáló létesítmények, mindezek csomópontjai, műtárgyai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik elhelyezésére szolgálnak
- (3) A közlekedési területek közúti közlekedési területek övezete-főhálózatra (KÖu), közúti közlekedési területek övezete-kiszolgálóút (KÖu-k) és vasúti övezetre (KÖk) oszlik.
- (4) A közlekedési területen és a közlekedési védőtávolságon belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni, fát telepíteni és kivágni csak az illetékes közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
- (5) A közterületek, a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak olyan összefüggő hálózatot kell, hogy alkossanak, amelyben közforgalom elől el nem zárt magánút legalább egyik vége csak közúthoz csatlakozhat
- (6) A települést érintő országos közutak:
 - a. 8 sz. Székesfehérvár-Jánosháza-Ráabafüzes I. rendű, kiemelt főút, 2x2 sáv, fizikai elválasztású, emelt sebességű 110 km/ó, új külön szintű csomóponttal
 - b. 8214 sz. Öskü – Gyulafirátót összekötő út
 - c. 8215 sz. Sóly -Hajmáskér összekötő út
 - d. Tervezési osztály jele
 - i. 8 sz. főút külterületen: K.III.B
 - ii. Összekötőút 8. sz. főút felett K. IV.C
 - iii. 8214 sz.ö.k. út külterületen: K.V.B
 - iv. belterületen: B.V.c B
 - v. 8215 sz. bekötőút külterületen: K.V.B
 - vi. belterületen: B.V.c B
 - vii. Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.B
- (7) A települést érintő vasútvonalak:
 - a. 20 számú Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal és a
 - b. 27 számú Veszprém-Lepsény vasútvonal.

3. Közúti közlekedési terület övezete - főhálózat (KÖu)

33. §

- (1) Az országos közutak jelenlegi nyomvonala és szabályozási szélessége a kialakult marad.
- (2) A külterületen az utak mentén a tengelytől számított 50-50; a 8 sz. I. rendű főút vonatkozásában 100-100 méteres védőtávolság van érvényben.
- (3) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0.8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (4) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
 - a. a telkek biztonságos megközelítése,
 - b. a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c. a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

- d. a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
- (5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

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

34. §

- (1) Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező-és erdőgazdasági utak mentén kerítést, támfalat ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (2) A kiszolgáló-lakóutcák (B. VI. d C) szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerint változó, a meglévő, kialakult beépítésekre tekintettel. Az új kialakítású területeken jellemzően 16 ill. 12 méter.
- (3) A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű-nyalagos burkolat, vagy díszburkolat, térkialakítás) kialakítását részleteiben kidolgozott terv alapján kell megépíteni.
- (4) Meglévő létesítmények, ill. meglévő épületben funkcióváltással létrejövő új létesítmények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a közterületi parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.
- (5) Új létesítmények parkolását, rakodását a TEKA előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.
- (6) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0.8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (7) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen
- a telkek biztonságos megközelítése,
 - a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása.
- (8) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (9) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakozhat.
- (10) A gazdasági, vagy különleges területek megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie.
- (11) Magánutak kialakítását telekalakítási terv során kell meghatározni, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A közforgalom elől el nem zárt magánutak végén végfordulót kell kialakítani, minimum 14m külső sugarú forduló figyelembevételével. A kötelező telekhatárral jelölt tervezett magánút végforduló nélkül, a szabályozási terven jelölt telekalakítás szerint kialakítható.
- (12) A legalább 12 méter széles közforgalom elől el nem zárt magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

5. Egyéb közlekedési terület övezete (Köe)

35. §

- (1) A települést érintő vasútvonalak: 20 számú Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal és a 27 számú Veszprém-Lepsény vasútvonal.
- (2) A vasútvonalak védőtávolságát a szabályozási tervlapok szerepeltetik.
- (3) Az övezet telkein a vasúti üzemeltetéséhez és kiszolgálóhoz kapcsolódó épületek építhetők.

6. Különleges beépítésre nem szánt – bányaterület övezete (Kb-B-1 és Kb-B-2)

36. §

- (1) Az övezetbe a külszíni bányák területei tartoznak, amelyek a nyersanyag kitermelésre szolgálnak.
- (2) A Kb-B-1 és Kb-B-2 övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. Az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó, a bánya működéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott épületek, építmények összes alapterülete bányatelkenként a 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) Az övezetekben bányaművelés kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint folytatható.
- (5) Az ökológiai hálózattal és Natura2000 területekkel érintett területeken új bánya kutatás, bányanyitás, bányatelek fektetése, illetve bővítése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával történhet.
- (6) A bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (7) Az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően a bányászati hasznosítás során jelentősen átalakított terület tájbaillesztése, a környező területek adottságainak megfelelő újrahasznosítása érdekében tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni. (A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.) A tájba illesztés elősegítése miatt a növénykiültetési terv készítése során a térségben honos fajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.
- (8) A Kb-B-2 övezetben létesített bánya utóhasznosítása extenzív hasznosítású tóként történhet. Intenzív utóhasznosítás (pl. üdülés, horgászat stb.) nem megengedett. Az utóhasznosítás munkálatait a bányászati tevékenység felhagyását követően az illetékes hatóság előírásai alapján végre kell hajtani.

7. Különleges beépítésre nem szánt – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület övezete (Kb-Hon)

37. §

- (1) Az övezetbe az erdők övezetével nem érintett honvédelmi és katonai célú területek tartoznak, amelyek a honvédelmi és katonai célú tevékenységre, építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A Kb-Hon övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 6. és 7. mellékletek tartalmazzák.
- (3) Az övezetben épületek, építmények kizárólag a külön jogszabályban meghatározott illetékes építésügyi hatóság engedélyével létesíthetők.
- (4) A honvédelmi területen belüli országos ökológiai hálózati területeken a honvédségi területek funkciójából adódó - honvédelmi érdekű - felkészítési és kiképzési feladatok végrehajtása biztosítása mellett törekedni kell a táji, természeti értékek megőrzésére, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák védelmére.
- (5) Honvédelmi területek 100, 1000 és 1500 méteres védőterületén belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza.

8. Különleges beépítésre nem szánt - Megújuló energiaforrások övezete (Kb-Kf-1, Kb-Kf-2, Kb-Kf-3 és Kb-Kf-4)

38. §

- (1) Az övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló területek tartoznak, ahol napelemek helyezhetők el.
- (2) Az övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – a 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó, a megújuló energiákat fogadó, tároló, hasznosító építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a 6. mellékletben meghatározott legkisebb zöldfelület a napelemcellák alatt is biztosítható.
- (4) Az övezetben a napelempark használatba vételét megelőzően az alábbiak szerint kell biztosítani a megfelelő tájbaillesztést:
 - a. a Kb-Kf-1 övezetben az északkeleti és északnyugati övezethatár mentén min. 8 méter széles, legalább közepes lombkoronájú fákból álló szimpla fasor és takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő. A délkeleti és délnyugati övezethatár mentén min. 6 m széles sávban takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő.
 - b. A Kb-Kf-2 övezetben a 8214 sz. közúttal párhuzamosan min. 8 méter széles, legalább kis lombkoronájú fákból álló dupla fasor és takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő. A nyugati övezethatár mentén min. 6 m széles sávban takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő.
 - c. A Kb-Kf-3 övezetben az északi övezethatár mentén min. 8 méter széles, legalább közepes lombkoronájú fákból álló szimpla fasor és takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő. A keleti, déli és nyugati övezethatárok mentén min. 6 m széles sávban takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő.
 - d. A Kb-Kf-4 övezetben a délnyugati és nyugati övezethatár mentén min. 8 méter széles, legalább közepes lombkoronájú fákból álló szimpla fasor és takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő.

9. Különleges beépítésre nem szánt – rekreációs terület övezete (Kb-R)

39. §

- (1) Az övezetbe a műemléki védelem alatt álló víztározó környezete tartozik, amely a településkép védelme érdekében a kialakult állapot fenntartása mellett a pihenést, rekreációt, testedzést, játékot szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-R övezetekre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – a 6. és 7. mellékletek tartalmazzák.
- (3) A felsoroltakon kívül az övezetben:
 - a. pihenést és testedzést szolgáló létesítmények (pl. pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
 - b. köztárgyak, műtárgyak (pl. szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
 - c. ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló létesítmény,
- (4) Az övezetben elhelyezhető kulturális vagy vendéglátó épület bruttó alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.
- (5) Az elő- oldal- és hátsó kert nagysága 10 m.

10. Különleges beépítésre nem szánt – temető terület övezete (Kb-T)

40. §

- (1) Az övezetbe a temetők, valamint a temetőbővítést biztosító ingatlanok tartoznak.
- (2) A Kb-T övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül temetőhöz kapcsolódó kegyeleti

funkciókat ellátó építmények, és a feladat ellátásához szükséges kiszolgáló építmények létesíthetők.

- (3) A 6. mellékletben megállapított épület legmagasabb pontja kápolna torony és harangláb esetén 12 méter lehet.
- (4) Az övezetben az építési hely határvonalai: a telekszélektől számított 15 méter, kivéve a meglévő megmaradó építményeket.
- (5) A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a. A szabályozási terven telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrészként jelölt értékes fasor fenntartandó.
 - b. A temető telkén új temetkezési parcella nyitása esetén az új parcellában legalább 400 m²-enként egy nagy lombkoronájú fának kell állnia.
 - c. A temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

11. Vízgazdálkodási terület övezete (Vg)

41. §

- (1) A Vg-1 övezetbe az állandó és ideiglenes vízfolyások, valamint a közcélú nyílt árkok ingatlanjai tartoznak.
- (2) A Vg-1 övezetben csak vízkár-elhárítási építmények, valamint utak, gyalogutak helyezhetők el az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.
- (3) A Vg-1 övezet közcélú nyílt árkaira és a vízfolyásokra érvényes építési korlátozással érintett védőtávolság lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:
 - a. a védőtávolságon belül építmények elhelyezése (a vízgazdálkodással összefüggő, vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével) tilos.
 - b. a védőtávolságon belül eső meglévő, jogszerűen épített épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.

12. Közműelhelyezési terület övezete (Közm)

42. §

- (1) Az övezet a közműellátás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Közm-1 övezetben a vízmű működéséhez szükséges építmények, berendezések létesíthetők az illetékes vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.

13. Közpark övezete (Zkp) és

Nagy kiterjedésű sportolási célú közpark övezete (Zkp-sp)

43. §

- (1) A közparkok állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, kedvező esztétikai megjelenését, valamint pihenést, testedzést, játékot, sportolást szolgáló közterület.
- (2) Az övezetekre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – a 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül az övezetekben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó:
 - a. pihenést és testedzést szolgáló létesítmények (pl. pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),

- b. sportpályák kiszolgáló létesítményei (pl. öltöző, lelátó),
 - c. köztárgyak, műtárgyak (pl. szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
 - d. ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló létesítmény,
 - e. a terület fenntartását szolgáló létesítmény
- helyezhető el.
- (3) Az övezetekben közösségi szórakoztató és vendéglátó rendeltetés önállóan nem, csak a sport vagy kulturális rendeltetéssel együttesen helyezhető el.
 - (4) Az övezetekben a 6. mellékletben meghatározott legkisebb, 80%-os zöldfelületi arány legalább 1/3-át háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - (5) Az övezetben allergiát okozó növények nem ültethetők.
 - (6) A közparkok rendeltetészerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
 - (7) A közparkoknak közútról vagy közterületről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek kell lenni.
 - (8) Az övezetekben területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
 - (9) Az övezetekben az építési hely határvonalai:
 - a. az előkertben: a telek szélétől 7 m-re,
 - b. az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - c. a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

14. Mezőgazdasági terület övezete - általános előírások

44. §

- (1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a. kertes mezőgazdasági terület (Mk).
 - b. általános mezőgazdasági terület (Má),
 - c. korlátozott mezőgazdasági terület (Mko),
- (2) Mezőgazdasági területeken lakóépület önállóan nem építhető.
- (3) A mezőgazdasági területekre – amennyiben a részletes övezeti szabályok szigorúbb feltételeket nem szabnak – az alábbi általános előírások vonatkoznak:
 - a. nem létesíthető dísztó, kerti tó és tájgazdálkodási célú víztározó. Tüzipvíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.
 - b. vízfolyások mentén 50-50m-es sávban, állóvizek mentén 100 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep művelésű területhasználat megőrzendő,
 - c. mezőgazdasági rendeltetésű területeken a terepfelszint, a természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természeti és táji adottságokra tekintettel lévő, környezetkímélő gazdálkodás folytatható,
 - d. a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvízgyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik.
 - e. Földdel borított pince föld felett lévő épületrész nélkül is megépíthető.
 - f. állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (4) Mezőgazdasági területen építményt építeni, illetve bővíteni:
 - a. a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon,
 - b. csak a mezőgazdaságilag művelt telken (lsd. fogalommagyarázat),
 - c. az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel,

15. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk-1, Mk-2)

45. §

- (1) Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mk-1 és Mk-2” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi növénytermesztés, szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységre szolgálnak.
- (2) Az övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – a 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A 7. mellékletben felsorolt „Mezőgazdasági termék feldolgozási” rendeltetés alatt kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó fóliasátor és üvegház értendő.
- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a. az előkert: 5 m,
 - b. az oldalkert: 2 m,
 - c. a hátsóker: 3 m.

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

46. §

- (1) A nagyüzemi árutermelést szolgáló mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Má-1” és „Má-2” jellel jelölt területek.
- (2) Az övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 6. és 7. mellékletek tartalmazzák.
- (3) Az Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetben a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetés önálló épületként is építhető. A lakórendeltetés az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja, de legfeljebb 300 m² lehet. Lakórendeltetés, illetve lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
- (4) Az Má-1 övezetben birtokközpontot létesíteni a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően és az alábbiak szerint lehet:
 - a. a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti,
 - b. természeti értékek megőrzését nem veszélyezteti,
 - c. a birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg,
 - d. kiegészítő birtokközpont nem alakítható ki.
 - e. a birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f. a birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, legalább kétszintes növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (5) Az Má-2 övezetben a 7. mellékletben felsorolt „Állattartási és állattenyésztési” és „Mezőgazdasági termék feldolgozási” rendeltetés alatt kizárólag az állattartáshoz, növénytermesztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló gazdasági épület helyezhető el.
- (6) Az Má-3 övezetben a 7. mellékletben felsorolt „Állattartási és állattenyésztési” és „Mezőgazdasági termék feldolgozási” rendeltetés alatt az állattartáshoz, növénytermesztéshez és a halgazdálkodáshoz, továbbá az ezzel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetőek el.
- (7) Az övezetekben már jogszerűen épült meglévő épületek az övezetre vonatkozó sajátos előírások mértékéig bővíthetők, átépíthetők.
- (8) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a. az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b. az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
 - c. a hátsókerben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

17. Korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (Mko és Mko*)

47. §

- (1) A táji-, természetvédelmi vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mko” és „Mko*” jellel jelölt területek.
- (2) Az övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – a 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A mellékletben felsorolt „Állattartási és állattenyésztési” és „Mezőgazdasági termék feldolgozási” rendeltetés alatt kizárólag a gyepgazdálkodás és legeltetés fenntartását szolgáló épületek és építmények (istálló, karám, állat beálló szénatároló szín) értendők.
- (3) Az övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, a gazdálkodással kapcsolatosan a tulajdonos és/vagy a használó számára szolgáló lakórendeltetés kialakítása kizárólag gazdasági épületben, a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet. A lakórendeltetés az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja, de legfeljebb 100 m² lehet.
- (4) A hagyományos tájhasználat védelme érdekében övezetben építményt létesíteni és bővíteni csak a gyeperület (rét, legelő) művelési ágban lévő, csak a legalább 80%-ban ténylegesen is akként művelt telken lehet.
- (5) Az övezet teljes területén átjárható állomás nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.
- (6) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (7) Az övezetben a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- (8) Az övezet területén lehetőség szerint extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.
- (9) A trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített – más hulladéktól elkülönítetten – (zárt rendszerű) szivárgásmentes trágyakezelési módszerrel történhet.
- (10) Trágyatároló nem létesíthető vízfolyástól (Séd) számított 100 m-n belül, illetve külön jogszabály szerinti parti és védősáv területen.
- (11) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a. az előkert: 10 m,
 - b. az oldalkert 10 m,
 - c. a hátsóker: 15 m.
- (12) Az Mko* alövezetben jelen rendelet hatályba lépésekor jogszerűen meglévő épület újjáépíthető, felújítható, átalakítható az alábbi feltételek mellett:
 - a. az épületrész bruttó alapterülete kizárólag külső homlokzati hőszigetelés céljából növelhető.
 - b. az Mko jelű övezeti előírásban szereplő funkciókon túl bemutató, kiállító- és ismeretterjesztő rendeltetés helyezhető el.

18. Erdőterület övezete - általános előírások

48. §

- (1) A közigazgatási területen található erdővel borított vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe a szabályozási terven az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a. védelmi célú erdőterület (Ev),

- b. honvédelmi célú erdőterület (Ee-h).
 - c. rekreációs célú erdőterület (Er)
- (2) Erdőtelepítés és erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajok telepítendőek, illetve a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, illetve az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
 - (3) Erdőterületen kizárólag áttört kialakítású vadvédelmi kerítés létesíthető, csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi céllal, kizárólag szakhatósági kötelezés esetén és csak ideiglenesen.
 - (4) Erdőterületen – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése úgy lehetséges, hogy az nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével. Az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.
 - (5) Az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok feltételei szerint kell eljárni.
 - (6) Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - d. az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - e. az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - f. a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

19. Védelmi célú erdőterület övezete (Ev)

49. §

- (1) A közigazgatási területen található erdővel borított vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.
- (2) Az Ev övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók, a telepítés során elegyes erdőt kell kialakítani.
- (3) Épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az övezetre meghatározott építési feltételek részletes előírásait a 6. melléklet tartalmazza.
- (5) Az övezetben a 7. mellékletben felsoroltakon túl csak:
 - a. az ismeretterjesztés, természetvédelem, céljára szolgáló, épületnek nem minősülő építmények és berendezési tárgyak, továbbá
 - b. olyan épületnek nem minősülő műtárgyak és létesítmények ((pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák).
 Az elhelyezés és az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.
- (6) Nem helyezhető el megújuló energiaforrás műtárgya, sem melléképítménye.

20. Honvédelmi célú erdőterület övezete (Ee-h)

50. §

- (1) Az övezetbe az erdők övezetével érintett honvédelmi és katonai területek tartoznak, amelyek a fegyveres szervek tevékenységére, építményeinek elhelyezésére szolgálnak

- (2) Az övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – a 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül az övezetben kizárólag honvédelmi és katonai célú, nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el.
- (3) Az Ee-h övezetben országos ökológiai hálózati területeken és Natura 2000 területeken a honvédségi területek funkciójából adódó - honvédelmi érdekű - felkészítési és kiképzési feladatok végrehajtása biztosítása mellett törekedni kell a táji, természeti értékek megőrzésére, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák védelmére.

21. Rekreációs célú erdőterület övezete (Er)

51. §

- (1) Az övezetbe az egészségügyi, szociális, turisztikai célt szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezetre, vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés, egyedi előírások – az 6. és 7. mellékletek tartalmazzák. A felsoroltakon kívül az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó:
 - a. az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épület,
 - b. az ismeretterjesztést és idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló létesítmény,
 - c. vendéglátó létesítmény,
 - d. testedzést és turizmust szolgáló építmény (pl. pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, fedett esőbeálló, lőtér, turista és menedékház, stb.),
 - e. sportpályák és kiszolgáló létesítményei (pl. öltöző, lelátó),
 - f. a terület fenntartását szolgáló létesítmény,
 - g. a gyepgazdálkodás és legeltetés fenntartását szolgáló épületek és építmények (pl. istálló, karám, állat beálló szénatároló szín stb.)
 helyezhető el.
- (3) Burkolt felület csak vízáteresztő, természetes anyagokból alakítható ki.

VIII. Helyi védelem

22. A helyi egyedi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati

kötelezettségek

52. §

- (1) A helyi védelem feladata különösen:
 - a. a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes:
 - i. településkarakter, településszerkezetek,
 - ii. épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,
 - iii. településképi, utcaképek és látványok,
 - iv. műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek, utcabútorok,
 továbbiakban együtt védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.

- b. a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
 - c. A helyi védelem célja Hajmáskér településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
 - d. A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (2) A helyi védelmi célok érvényesítése érdekében Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített egyedi és területi értékeit helyi védelem alá helyezi. A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét a rendelet 11. melléklete tartalmazza.
- (3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

53. §

- (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes, jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet vagy hivatalból az önkormányzat kezdeményezheti, továbbá a településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.
- (2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a. a védendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
 - b. azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
 - c. a védelem indoklását
- (3) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a. a védelem alól törlendő érték/terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
 - b. azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
 - c. a védelem megszüntetésének okait,
- (4) A védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
- a. a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül;
 - b. a védett terület, érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
 - c. a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismerveknek már nem felel meg;
- (5) A helyi védelem elrendelése, védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a önkormányzati főépítész gondoskodik.
- (6) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy védelem megszüntetését alátámasztó szakmai vélemény nem a településrendezési terv részeként, hanem önálló munkarészként készül, ahhoz csatolni kell:
- a. A döntést előkészítő önkormányzati főépítész szakmai véleményét.
 - b. Beszerezhető még az érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervezetek, egyesületek (a továbbiakban együtt: érdekelték) álláspontja.
- (7) A döntés előkészítése során - a Képviselő-testületi döntés segítéséhez - beszerezhető még az érdekelték (érintett ingatlanok tulajdonosai, érintett helyi, szakmai, társadalmi szervezetek, egyesületek) álláspontja.
- (8) A helyi egyedi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekeltéket értesíteni kell.
- (9) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelték az értesítést követően 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (10) A helyi egyedi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:
- a. az érdekeltéket,
 - b. az illetékes építésügyi hatóságot.

54. §

- (1) A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját, kivéve, ha csak egyes részei kerültek védetté nyilvánításra– védelem illeti.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetén homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás és tetőtér beépítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások alkalmazandók. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az önkormányzati főépítész, építészervező vagy szakmai tapasztalattal rendelkező kőművesmester iránymutatásai szerint kell eljárni. Amennyiben csak egyes részletek kerültek védelemre akkor értelemszerűen csak a védendő rész megőrzése kötelező.
- (3) Az helyi egyedi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél
 - a. az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
 - b. az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - i. a homlokzat felületképzését;
 - ii. a homlokzat díszítő elemeit;
 - iii. a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - iv. a tornácok kialakítását;
 - v. a lábazatot, a lábazati párkányt;
 - c. az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők;
 - d. új parapet-konvektor vagy klímaberendezés, parabolaantenna közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
 - e. az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m² méretű cégismertető felirat helyezhető el úgy, hogy ne adjon ki zajt,
 - f. amennyiben a védelem csak egyes épületelemeket érint, a fentiekből csak az adott épületrész rá vonatkozó előírását kell figyelembe venni.
- (4) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (5) Helyi egyedi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület, épületrész bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (6) Helyi egyedi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.
- (7) A védelem alatt álló értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (8) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alá helyezett értékek megóvásának, fennmaradásának, megőrzésének támogatásának mértékét évente a költségvetési rendeletében határozhatja meg.
- (9) A támogatás adott ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között - a Képviselő-testület állapíthatja meg.
- (10) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez az önkormányzat hivatalában.
- (11) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:
 - a. megnevezését, jelenlegi és egykori rendeltetését,

- b. pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
- c. tulajdonos, kezelő, (bérlő) nevét, címét,
- d. helyszínrajzát,
- e. fotódokumentációját,
- f. minden a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,
- g. annak leírását, hogy mitől védett a védett érték vagy annak egy része,
- h. a védelem alapjául szolgáló értékvédelmi javaslatot, örökségvédelmi adatlapot,
- i. az eredeti tervdokumentáció másolatát – ha ez rendelkezésre áll,
- j. a védett érték felmérési terveit – amennyiben ezek beszerezhetők, illetve előállíthatók,
- k. minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart. (pl. védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek másolatát, milyen támogatást kapott).

(12) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.

23. A területi védelem meghatározása

55. §

- (1) Területi védelem alatt áll a rendelet helyi védelemben részesülő érték felsorolását tartalmazó mellékletében szereplő terület, ahol:
- a. a településszerkezet,
 - b. a telekstruktúra,
 - c. az utcavonal-vezetés,
 - d. az utcakép,
 - e. a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.
- (2) A helyi területi védelemben részesülő területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:
- a. oldalhatáron álló beépítés,
 - b. jellemzően egyszintes épületek,
 - c. kialakult utcavonal (minimális előkert, vagy utcavonali beépítés),
 - d. házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el,
 - e. a terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el,
 - f. beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében,
 - g. az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m² méretű cégfelirat helyezhető el úgy, hogy a cégfelirat nem adhat ki zajt,
 - h. a település közterületein és beépítésre szánt területén az előkertben (saroktelek esetén egyik előkertben) a mellékletben felsorolt növények alkalmazása javasolt.

IX. A településképi szempontból meghatározó területek

24. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

56. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek az alábbi településrészek:

- a. az „Ófalu” karakterű terület,
- b. az „Újfalu” karakterű terület,
- c. a „Kertvárosi lakóterület” karakterű terület,
- d. a „Lakótelep” karakterű terület,
- e. a „Régi laktanya – honvédelmi és katonai terület” karakterű terület,
- f. a „Gazdasági” karakterű terület,
- g. a „Mezőgazdasági” karakterű terület,
- h. az „Erdőterület” karakterű terület.

25. Az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

57. §

- (1) A település területén tilos az építmények tetőfedő anyagának kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
- (2) A település területén az építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a halvány pasztell színek, ezen belül elsősorban a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, tégl- és terrakotta vörös színek, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei kivételével más színek nem alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a barna, zöld, szürke és fehér szín és annak árnyalatai is alkalmazhatók.
- (3) Üvegház és fóliasátor létesítése az eltérő karakterű területekre meghatározott homlokzat és a tetőhéjalás anyagára vonatkozó előírásoknak megfelelő, továbbá szintelen vagy halvány földszínnel színezett üveg, polikarbonát vagy fólia borítással lehetséges.
- (4) A település területén támfalak természetes anyagútól (terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal) eltérőek nem lehetnek, kivéve a vakolt támfalakat és a kiselemes növényültetésre is alkalmas támfalelemekből épült támfalakat.
- (5) A település „Ófalu” és „Újfalu” karakterű területén jellemzően egyszintes (max. pince, földszint, tetőtér) lehet, azonban amennyiben az egy emeletes épület a környezetéhez harmonikusan illeszthető, akkor az is elhelyezhető. Az emeletes épület esetén a tetőtér nem építhető be.

26. Az eltérő karakterű területek építészeti követelményei

58. §

- (1) A „Régi laktanya – honvédelmi és katonai” karakterű területen:
 - a. A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el, kivéve, ha a meglévő történelmileg kialakult állapot ettől eltérő.
 - b. A szabályozási terven lakóterület övezeti besorolással szereplő területen a lakással egybeépített kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciók egy építészeti egységben helyezhetők el.
 - c. A belterületen kialakítandó épületek maximális utcavonal felé eső homlokzati szélessége (saroktelek esetén egyik szélessége) a telekhatártól számított 6,0 m mélységig 9,0 m lehet maximálisan. A lakóépület szélessége legfeljebb 9,0 méter lehet.
 - d. A fő tömeget adó, közterülettel határos épületek magas tetővel (szimmetrikus nyeregtetővel, mely lehet kontyolt) létesíthetők. Ettől eltérő magastető megoldások kizárólag saroktelken és 5%-nál nagyobb lejtésű terepen lévő épületnél engedélyezhetők.
 - e. Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével – kizárólag magastetős épület építhető 37-45° tetőhajlásszöggel. A tető hajlásszöge a főépület fő tömegén 30-45°. A főépület fő tömegéhez kapcsolódó tornác, terasz fedés esetén a tető hajlásszöge 15-45° lehet, a fő tömeg héjalásának színéhez illeszkedő színű valamint natúr cink felületű

- korcolt fedéssel. A közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszöge 15-45° között alakítható ki.
- f. A tetőfedés anyaga csak hagyományos natúr, vörös illetve piros égetett agyagcserép, valamint színében és struktúrájában ezekhez illeszkedő pikkelyszerű más fedőanyag, illetve természetes pala, nád lehet, közfunkciót ellátó épületek esetén kivételesen korcolt fémlemez is alkalmazható.
 - g. A közfunkciót ellátó épületek kivételével a tető nem állhat 7 síknál többől.
 - h. Az utcafrontról látható homlokzatokon alkalmazni lehet a szokásos sarkokon, éleken és a nyílások körüli vakolathúzásokat. Oromfal építése esetén csak a hagyományos formavilágú vakolatdíszek helyezhetők el.
 - i. A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téгла, terméskő burkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga lehet falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű, natúr téglával rakott „macskalépcsővel” legalább az utcai oromfalon.
 - j. A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, természetes építőanyagok alkalmazása esetén azok természetes színei is alkalmazhatók.
 - k. Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossz tengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezésűek legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó).
 - l. Lodzsa az utcafonton nem építhető, utcavonali garázkapu nem építhető.
 - m. Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
 - n. Az övezet telkeit a közterülettel határos telekhatáron a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 160 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak a térségre jellemző kőből soros rakással építhető. Fa anyagú kerítés min. 35%-os áttörtségű lehet és csak lazúros felületkezelést kaphat a fa eredeti színéhez közelálló színben. Egyéb kerítés min. 50%-os áttörtségű lehet legfeljebb 60 cm magas tömör vakolt, vagy a térségben szokásos soros rakású kő lábazattal.
 - o. Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint oldal és hátsókertben építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 1,80 m-t, és min. 50% áttörtségű kell legyen.
 - p. Az épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén új épület építhető.
 - q. Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.
 - r. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
 - s. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
 - t. Az építmények homlokzatán, kerítésén csak legfeljebb 1,5 m² méretű cégfelirat helyezhető el úgy, hogy az zajt ne adjon ki.
 - u. Az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, parapet konvektor kültéri egysége nem helyezhető el.
 - v. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület

egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

59. §

(1) Az „Újfalú”, az „Ófalú” és a „Kertvárosias” karakterű területen:

- a. A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el.
- b. A belterületen kialakítandó épületek maximális utcavonal felé eső homlokzati szélessége a telekhatártól számított 6,0 m mélységig 9,0 m lehet maximálisan.
- c. A fő tömeget adó, közterülettel határos épületek magas tetővel, szimmetrikus nyeregtetővel, - mely lehet kontyolt is - létesíthetők. Ettől eltérő magastető megoldások kizárólag saroktelken és 5%-nál nagyobb lejtésű terepen lévő épületnél engedélyezhetők.
- d. Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével épület kizárólag magastetővel alakítható ki. A tető hajlásszöge a főépület fő tömegén 30-45°. A főépület fő tömegéhez kapcsolódó tornác, terasz fedés esetén a tető hajlásszöge 15-45° lehet, a fő tömeg héjalásának színéhez illeszkedő színű valamint natúr cink felületű korcolt fedéssel A közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszöge 15-45° között alakítható ki.
- e. A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téglá-, soros rakású terméskőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű lehet.
- f. A területen egyes épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak halvány pasztell színek alkalmazhatók.
- g. Tetőhéjalásként égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában illeszkedő, kizárólag „pikkelyes” (vörös és vörösésbarna) egyéb héjalás alkalmazható (kék, sárga, valamint telt színek) nem alkalmazhatók. Alkalmazható a hagyományos régi betoncserép és nád, és az antracit szürke pala.
- h. Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára, a közterületről látszó felületeken a falfelület legfeljebb 1/3-a bontható meg nyílászáróval.
- i. Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
- j. Az épület magasságának foghíj esetén illeszkednie kell a két szomszédos épület magasságához (utcai homlokzatoknál azokét 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem haladhatja meg). Az épület arányok megőrzése végett tetőtér beépítésnél a térdfal magassága a 90 cm-t nem haladhatja meg még akkor sem, ha azt az épület magasságára vonatkozó előírások szerint megengedhető lenne.
- k. A közfunkciót ellátó épületek kivételével a tető nem állhat 7 síknál többől.
- l. A meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem lehetséges.
- m. Tömör kerítés csak a térségre jellemző mészkőből soros rakással építhető és min. 30%-ában futó növényvel befuttatva. Fa anyagú kerítés min. 30%-os áttörtségű lehet és csak lazúros felületkezelést kaphat a fa eredeti színéhez közelálló színben. Egyéb kerítés min. 50% áttörtségű lehet tömör a térségben szokásos soros rakású mészkő lábazzal.
- n. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, az csak az épület egyéb homlokfalára telepíthető, napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető.

- o. Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- p. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- q. Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településkép érdekében.

60. §

(1) A „Lakótelep” karakterű területen:

- a. A Meglévő beépítés esetén az építészeti összhang megőrzése kötelező.
- b. Az épületek közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken a falfelület legfeljebb 1/3-a bontható meg nyílászáróval.
- c. A területen az épületek jellemző homlokzati falfelületének színezésénél – a környezethez való illeszkedés érdekében – csak halvány pasztell színek alkalmazhatók.
- d. A homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, az épületek egymással harmonizáló, egységes anyag- és színhasználatát – csak halvány pasztell színek alkalmazhatók – szükséges kialakítani és fenntartani.
- e. Épületenként csak egységes színű, anyagú, azonos osztású nyílászárók alkalmazhatók
- f. Erkély és loggia a többlakásos épületek esetében egyenként nem beépíthetőek, csak a társasház közös döntése alapján a teljes épületre, épületegyüttesre kidolgozott egységes, arculatváltó homlokzati tervek szerint.
- g. A korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg, kizárólag új arculati terv alapján egységes kialakítással, egy időben történő megvalósítással.
- h. Klímaberendezés kültéri egysége meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon és helyen, takartan, illetve erkélyen és loggián nem látható módon.

61. §

(1) A „Gazdasági” karakterű területen:

- a. A Meglévő beépítés esetén az építészeti összhang megőrzése kötelező.
- b. Az épületek tetőhajlásszöge 15-45° között lehet. A 12 m-nél szélesebb épületek esetén a lapostető is megengedett alkalmazkodva a kialakult környezethez. A magastető héjazatának színe csak a természetes cserép színéhez közelálló (csarnok jellegű épület esetén barna, zöld, szürke is lehet) és kizárólag kápráztatás mentes felületű lehet.
- c. A gépkocsi parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- d. A szabályozási terven jelölt telken belül zöldfelületként kialakítandó telekrész betelepítését a rendelet mellékletét képező javasolt növényalkalmazással kell megtenni.
- e. A telekhatár menti növényzet kialakításakor tájképvédelmi okokból kizárólag a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.
- f. A mezőgazdasági üzemi övezetben az alábbi sajátos előírások érvényesek: Az épületek tetőszerkezetének hajlása 30-45° közötti lehet, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló és kizárólag kápráztatás mentes felületű. Nádtető alkalmazása is megengedett.
- g. Az építési övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színezéssel alakíthatók ki.

- h. Az övezetet teljes áttörtségű, tájhonos cserjefajokkal befuttatott kerítéssel lehet bekeríteni.

62. §

(1) A „Erdőterület” karakterű területen:

- a. Az elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- b. Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, magastetővel, 35°-45° közötti tető hajlásszöggel létesíthetők.
- c. Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású vadvédelmi kerítés létesíthető.
- d. A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev-1) övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

63. §

(1) A „Mezőgazdasági” karakterű területen:

- a. Az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők,
- b. A 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
- c. Földdel borított pince létesíthető.
- d. Az épületek maximális szélessége 12 m lehet.
- e. Kerítés csak sövénnel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető, tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.
- f. A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényzóna (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- g. Az épületek lakófunkciójú épület esetén 35-45 fokos, gazdasági funkciójú épület esetén 15-45° hajlásszögű magastetővel létesíthetők.
- h. A szabályozási terven korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetével jelölt területre az alábbi építészeti követelmények vonatkoznak:
 - i. Az épületek tetőszerkezetének hajlása 30-45° közötti lehet, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló és kizárólag kápráztatás mentes felületű lehet. Nádtető alkalmazása megengedett.
 - ii. Az építési övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színezéssel alakíthatók ki.
 - iii. Az övezetben a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
 - iv. Az övezet területén lehetőség szerint extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.
 - v. Kerítés csak sövénnel vagy cserjesávval takart drótfonatból, illetve fából készíthető, tömör kerítés nem létesíthető.
 - vi. A vízfolyásokat, állóvizet kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető. Fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő a jelen rendelet mellékletében szereplő fajokból választható, honos fafajokkal történhet.

27. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

64. §

- (1) Belterületi építési övezetek területein antenna csak meglévő építményre telepíthető közterületről nem látható építményrészre.

X. Településkép érvényesítési eszközök

28. Szakmai konzultáció

65. §

- (1) Szakmai konzultációt és településkép-védelmi konzultációt kell lefolytatni Hajmáskér teljes közigazgatási területén valamennyi, a külön Korm. rendeletben meghatározott építési engedély köteles építési tevékenységek tekintetében.
- (2) Építési engedélyhez nem kötött, illetve egyszerű bejelentéssel építhető építmény létesítését megelőzően szakmai konzultáció és településkép-védelmi tájékoztatás kezdeményezhető.
- (3) A szakmai konzultáció során kiállított emlékeztetőnek tartalmaznia kell azt, hogy a benyújtott arculati terv szerint a tervezett építmény elhelyezése, építése az élő, élettelen természetes, és meglévő épített környezethez illeszkedik-e vagy sem.
- (4) A szakmai konzultáció a település polgármesterének feladata, szükség esetén a önkormányzati főépítész bevonásával. Az emlékeztető csak azt követően adható ki a kérelmező részére, ha azt előzetesen a polgármester jóváhagyta.

29. Településképi véleményezési eljárás

66. §

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Hajmáskér teljes közigazgatási területén valamennyi, a külön Korm. rendeletben meghatározott építési engedély köteles építési tevékenységek tekintetében.
- (2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.
- (3) A településképi véleményezési eljárást az építtető, vagy a tervező a rendelet melléklete szerinti kérelemben terjesztheti elő, az abban felsorolt mellékeltek benyújtásával.
- (4) A főépítész csak a hiánytalanul összeállított tervdokumentációt véleményezi.

30. Településképi bejelentési eljárás

67. §

- (1) Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében, továbbá a cégek, cég- és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezését megelőzően.
- (2) A településképi bejelentési eljárásban a polgármester önkormányzati főépítész szakmai közreműködését veszi igénybe.
- (3) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképben esztétikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és

természeti környezethez illeszkedő, és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

- (4) Településképi bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltás esetén jelen rendelet rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.
- (5) Az építészeti-műszaki illetve egyéb tervek elbírálásának részletes vizsgálati szempontjai:
 - a. nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek, használhatóságát,
 - b. megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e esztétikai és látványbeli zavart a településképi közterületei felőli látványban,
 - c. az épület, kerítés homlokzati architektúrájához illeszkedik e,
 - d. megfelel-e a vonatkozó településképi követelményeknek.

31. Településképi kötelezés

68. §

- (1) Ha a településképi követelményeket, rendeltetésváltás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették, illetve a kötelező szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől vagy a bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, figyelmeztetést tartalmazó döntésében az önkormányzat felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és 30 napos határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

32. Településképi-védelmi bírság

69. §

- (1) A határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására, és egyidejűleg az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére kötelezi. A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapot határidőre nem szüntetik meg, a településképi-védelmi bírság ismételtel kiszabható. A településképi-védelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

33. Záró rendelkezések

1. §

- (1) Ez a rendelet anapon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról, valamint a településképi védelméről szóló 17/2017.(XII.14.) önkormányzati rendelet.