

**Páka Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról**

[1] Páka Község Önkormányzata Képviselő-testülete meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

[2] A rendelet célja, hogy meghatározza Páka község közigazgatási területének és telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

[3] Páka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezők és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÉPÍTÉSI, TELEKALAKÍTÁSI KÖVETELMÉNYEK**

**1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások**

**1. §**

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervben ábrázoltak szerint lehet.

**2. §**

Értelmező rendelkezések:

1. *Technológiai jellegű építmények:* gazdasági tevékenységhez szükséges magas tároló, siló, tartály, mozgató berendezés és építmény.

**3. §**

(1) Az épített környezet alakítására vonatkozó építési szabályokat - a jelen fejezetben megállapított eltérések figyelembevételével - az egyes építési övezetek vagy övezetek előírásai állapítják meg.

(2) Meglévő épület építési határvonalon kívülre eső része felújítható, korszerűsíthető, de újjá nem építhető.

(3) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben megállapított legnagyobb beépítettséget, az épület(ek) megtartható(k), a meglévő épület(ek)en építési tevékenység végezhető, de a beépítettség tovább nem növelhető.

(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben megállapított elő-, oldal- és hátsókert méretnél kisebb kialakult elő-, oldal- vagy hátsókert méret fenntartható, de tovább nem csökkenthető.

(5) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás legfeljebb 1,5-szerese lehet, de - a (3) bekezdés kivételével - ezzel együtt sem haladhatja meg az adott építési övezetre vagy övezetre a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (továbbiakban: TÉKA) megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket.

- (6) Oldalhatáron álló beépítési módnál új épület az építési helyen belül szabadon, de az oldalhatártól legalább 30 cm távolságra helyezhető el. Meglévő épület a kialakult homlokzati síkban bővíthető.
- Az oldalhatár az északi vagy a keleti (és az ezekhez leközelebb álló tájolás is) telekhatár. Kialakult állapotban ettől eltérő és tömbön belül váltakozó is lehet, ami fenntartható a telepítési távolságra vonatkozó szabályok betartása mellett.
  - A kialakult állapotot a meglévő főépület elhelyezkedése határozza meg. Ennek hiányában az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett meglévő melléképület.
- (7) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak saját telken belül helyezhető el úgy, hogy
- oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 3,0 métert,
  - szabadon álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.
- (8) Műtárgy és melléképítmény a TÉKA vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.
- (9) A telek határain és a telek területén belül kerítés létesíthető. Telekhatáron kerítést - a településképi követelmények alkalmazása mellett, a TÉKA-ban meghatározottak betartásával – a következők szerint kell kialakítani és fenntartani:
- Építési telek esetében a telek homlokvonalán vagy attól beljebb, valamint a közös telekhatáron.
  - Telek esetében a külterületi út telekhatárától mért legalább 3 méter távolságban, vagy az illetékes közútkezelő által megállapított távolságban, valamint a közös telekhatáron.
  - A kerítés teljes magassága a végleges, legalacsonyabb terepszinttől mérve legfeljebb 2,0 méter magas lehet.

## **2. A telekalakítás előírásai**

### **4. §**

- (1) Nyúlványos telek a község területén nem alakítható ki.
- (2) Magánút legalább a következő szélességű legyen:
- egy telket kiszolgáló: 4 m
  - kettő-négy telket kiszolgáló: 6 m
  - öt-hét telket kiszolgáló: 8 m
  - e fölötti telekcsoport esetén: 10 m
  - tíznél több telek csak közúttal szolgálható ki
  - kerékpárút és gyalogút hálózati szerepű: 3 m
- (3) Magánúttal feltárt meglévő telek további felosztása esetén a (2) bekezdés a) – e) pontjait az új telekosztást követően létrejövő új telkek kiszolgálása esetében is alkalmazni kell. Ebben az esetben az eredeti magánút szélesítéséről is gondoskodni kell.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5) Vízkárelhárítási, csapadékvíz-elvezetési építmény, közmű és közút számára telek bármelyik övezetben vagy építési övezetben kialakítható, a vonatkozó telekalakítási követelmények mellőzésével, az ágazati szabályok betartása mellett.
- Ezen létesítmények, műtárgyak céljára a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a visszamaradó telek a telekalakítást követően már nem felel meg a rá vonatkozó övezetben vagy építési övezetben előírt telekalakítási követelményeknek.

- b) Az így kialakuló visszamaradó telek a rá vonatkozó építési előírások betartása mellett beépíthető.

### **3. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

#### **5. §**

A községben az állattartó építmények elhelyezésének feltételei – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével -:

- a) Kis testű (10 kg alatti) haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
- aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,
  - ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
  - ac) 100 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 méter távolságra lehet elhelyezni.
- b) Az a) pontba nem tartozó állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
- ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,
  - bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
  - bc) 50 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 m.
- c) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmények, továbbá azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterülettől legalább 5 méter távolságot kell tartani.
- d) Oldalhatáron álló kifutó szomszéd felé zártan alakítható ki.

### **4. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

#### **6. §**

Lakás és szállás jellegű önálló rendeltetési egység után saját telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára, elhelyezésére vonatkozó további szabályokat a TÉKA állapítja meg.

### **5. Környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések**

#### **7. §**

- (1) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre a vonatkozó hatályos külön jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.
- (2) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.
- (3) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerüljön.
- (5) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők, fokozott tekintettel a vízminőség-védelmi területen belül.

- (6) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.
- (7) A csatornázatlan területeken szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó létesíthető. A zárt szennyvíztározóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvíz-leürítő helyre kell szállítani.
- (8) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével lehet számolni, az építmény tényleges használatba vételéig kötelező rákötni.
- (9) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is. Előnyben kell részesíteni a csapadékvíz helyben tartását és helyben történő hasznosítását.

## **8. §**

- (1) Az Ökológiai hálózat – magterülete, az Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója és a tájképvédelmi terület jellel lehatárolt területen a területrendezési követelmények alkalmazását szabályozó magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.
- (2) Az Ökológiai hálózat – magterülete, az Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója és a kiváló termőhelyi adottságú szántó által fedett területen, továbbá erdő övezetekben az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
- (3) Az Országos jelentőségű természetvédelmi területen a magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.
- (4) Értékes tájelemet tartalmazó telken építési tevékenységet végezni csak a tájelem megőrzése mellett lehet.

## **6. Védelmi rendelkezések**

### **9. §**

- (1) A község közigazgatási területén található, biztonsági övezettel rendelkező építmények esetében a biztonsági övezet mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján kell figyelembe venni. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.
- (2) Páka község – a magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján - katasztrófavédelmi besorolása: III. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.
- (3) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (4) A szabályozási terven ábrázolt felszíni víz parti sávja a partéltől számított 3 méter szélességben értendő. A parti sávon belül a magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit érvényesíteni kell.

## **7. A beépítésre szánt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai**

### **10. §**

Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

### **11. §**

- (1) Az **Lke** jelű kertvárosias lakó építési övezet a község részben kialakult, részben még beépíthető, kis méretű építési telkeit foglalja magába, ahol a telkek zöldfelületét leginkább pihenés céljára vagy díszkertként használják.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
  - a) az övezet főrendeltetése: lakó. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
  - b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:

- ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi,
  - bb) vendéglátó,
  - bc) legfeljebb 4 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű - diák- és munkásszállás kivételével,
  - bd) sport és
  - be) legfeljebb 2 db melléképület.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el: hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági, építményen kívüli építőanyag-kereskedelmi üzlet és raktár, üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét -, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és parkolóház.

## 12. §

- (5) Az **Lf-1** jelű falusias lakó építési övezet a község történelmileg kialakult, hagyományos falusias gazdálkodásra is alkalmas építési telkeit foglalja magába, ahol különböző, akár szabálytalan alakú és méretű teleknagyság jellemző.
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
- a) az övezet főrendeltetése: lakó. Az övezetben minden megkezdett 500 m<sup>2</sup> telekterületenként lehet elhelyezni egy lakó rendeltetést. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
  - b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:
    - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
    - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az építményen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett -;
    - bc) vendéglátó;
    - bd) legfeljebb 10 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű - diák- és munkásszállás kivételével;
    - be) igazgatási, iroda;
    - bf) hitéleti, nevelési, oktatási;
    - bg) egészségügyi, szociális;
    - bh) kulturális,
    - bi) sport és
    - bj) melléképület.
- (7) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (8) Az építési övezetben nem helyezhető el: nagykereskedelmi üzlet és raktár, üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és parkolóház.

### 13. §

- (1) Az **Lf-2** jelű falusias lakó építési övezet a község tervezetten kialakult vagy kialakítható, laza beépítésű építési telkeit foglalja magába, ahol a szabályos alakú és szinte azonos méretű teleknagyság jellemző.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
  - a) az övezet főrendeltetése: lakó. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
  - b) önállóan vagy egyesével elhelyezhető további rendeltetések:
    - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
    - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az építményen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett -;
    - bc) vendéglátó;
    - bd) legfeljebb 10 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű - diák- és munkásszállás kivételével;
    - be) igazgatási, iroda;
    - bf) hitéleti, nevelési, oktatási;
    - bg) egészségügyi, szociális;
    - bh) kulturális,
    - bi) sport és
    - bj) melléképület.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el: nagykereskedelmi üzlet és raktár, üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és parkolóház.

### 14. §

- (1) Az **Lf-3** jelű falusias lakó építési övezet a község tervezetten kialakult, társasházakkal beépített nagy telkes, kisvárosias jellegű építési telkeit foglalja magába.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
  - a) az övezet főrendeltetése: lakó. Egy telken összesen legfeljebb 4 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben.
  - b) önállóan vagy egyesével elhelyezhető további rendeltetések:
    - ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi,
    - bb) vendéglátó;
    - bc) legfeljebb 10 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű,
    - bd) igazgatási, iroda,
    - be) hitéleti, nevelési, oktatási,
    - bf) egészségügyi, szociális,
    - bg) kulturális,
    - bh) sport és
    - bi) melléképület.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő,

zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el: mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági, építményen kívüli építőanyag-kereskedelem, diák- és munkásszállás, nagykereskedelmi üzlet és raktár, üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és parkolóház.

### 15. §

- (1) Az **Lf-4** jelű falusias lakó építési övezet a község történelmileg kialakult beépített vagy kialakítható építési telkeit foglalja magába, ahol különböző, akár szabálytalan alakú és méretű, többségében fekvő helyzetű telekstruktúra jellemző.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
- a) az övezet főrendeltetése: lakó. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
  - b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:
    - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági,
    - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű kereskedelmi,
    - bc) vendéglátó,
    - bd) legfeljebb 4 vendégszobát vagy apartmant tartalmazó szállás jellegű,
    - be) igazgatási, iroda,
    - bf) hitéleti, nevelési, oktatási,
    - bg) egészségügyi, szociális,
    - bh) kulturális,
    - bi) sport és
    - bj) melléképület.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el: építőanyag-kereskedelem, nagykereskedelmi üzlet és raktár, diák- és munkásszállás, üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény - ide nem értve a gyűjtőhely építményét - és parkolóház.

### 16. §

- (1) A **Vi** jelű intézményi vegyes építési övezet a meglévő intézmények számára kijelölt.
- (2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda,
  - b) szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, legfeljebb bruttó 2000 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi,
  - c) kulturális, hitéleti,
  - d) sport,
  - e) lakóépület, ami nem lehet több egy épületen belül az összes hasznos alapterület 50%-ánál és
  - f) melléképület.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el: diákszállás, munkásszállás, közösségi szórakoztató, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, parkolóház,

nagykereskedelmi üzlet és raktár, önálló üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

### 17. §

- (1) A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetbe a településközpontban lévő vendéglátó és kereskedelmi üzletek telkei tartoznak.
- (2) Az építési övezetben önállóan vagy egyesülve elhelyezhető rendeltetések:
  - a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár, iroda,
  - b) a gazdasági területéhez kapcsolódó egyéb szállás,
  - c) melléképület és megújuló energiaforrás műtárgyai.
  - d) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el: védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény, diák- és munkásszállás, óvoda, bölcsőde, egészségügyi, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, önálló lakóépület, hulladékgyűjtő udvar, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### 18. §

- (1) A **Gá** jelű általános gazdasági építési övezet különböző, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben önállóan vagy egyesülve elhelyezhető rendeltetések:
  - a) A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú - ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár -, iroda, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és melléképület.
  - b) Az építési övezetben elhelyezhetők a megújuló energiaforrás műtárgyai.
  - c) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.
  - d) Az építési övezetben nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény
  - e) Az építési övezetben nem létesíthető hulladékgyűjtő udvar.
  - f) Az építési övezetben kialakítható parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - g) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) A szabályozási terven ábrázolt 5 méter széles beültetési kötelezettség területén belül épület nem építhető (lásd még: 3. melléklet). A beültetési kötelezettség területén három szintes növényállományt kell kialakítani a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság honlapján elérhető ajánlott növényfajok (<https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>) alkalmazásával, 2,5 méter magasságot meghaladó faegyedekkel.

## 19. §

- (1) A **K-Sp** jelű különleges sportolási célú építési övezet a község lakosságát szolgáló sport, szabadidős és kulturális célú tevékenységekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:
  - a) A terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény, és épületen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgyai helyezhető el, továbbá melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetőek: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

## 20. §

- (1) A **K-T** jelű különleges temető építési övezet a község temetőjét foglalja magába, ahol kegyeleti tevékenységhez, hitélet folytatásához szükséges építmények helyezhetőek el.
- (2) Az építési övezetben csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény és melléképület helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetőek: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

## 21. §

- (1) A **K-Mü** jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezet mezőgazdasági üzem létesítését teszi lehetővé, ahol akár zavaró hatású állattenyésztéssel, növénytermesztéssel kapcsolatos, a termelést, feldolgozást, árusítást és tárolást szolgáló építmények is elhelyezhetőek.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:
  - a) a növénytermesztés, az állattenyésztés, az állattartás továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló gazdasági építmények,
  - b) mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
  - c) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - d) melléképület.
  - e) Az építési övezetben kialakítható parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - f) A melléképítmények közül elhelyezhetőek: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) A szabályozási terven ábrázolt 5 méter széles beültetési kötelezettség területén belül épület nem építhető (lásd még: 3. melléklet). A beültetési kötelezettség területén három szintes növényállományt kell kialakítani a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság honlapján elérhető ajánlott növényfajok (<https://www.bfnp.hu/hu/oldal/novenyjegyzek>) alkalmazásával, 2,5 méter magasságot meghaladó faegyedekkel.

## 22. §

- (1) A **K-R** jelű különleges rekreációs célú építési övezet a községben rekreációt elősegítő pihenés, szabadidős tevékenységek, egészségügyi, sport és szállás építmények kialakítására alkalmas területet jelent.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:
  - a) egészségügyi, szociális,

- b) a terület rendeltetéséhez szükséges iroda,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
  - d) kulturális, hitéleti, sport és
  - e) melléképület.
  - f) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el: lakás, diákszállás, munkásszállás, közösségi szórakoztató, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, parkolóház, nagykereskedelmi üzlet és raktár, önálló üzemanyagtöltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény ide nem értve a gyűjtőhely építményét, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

### 23. §

- (1) A **K-En** jelű különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építési övezet a községben meglévő és kialakítandó megújuló energiaforrást hasznosító erőművek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:
- a) a terület használatát szolgáló gazdasági, településüzemeltetési, raktár és melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el: lakás, diákszállás, munkásszállás, közösségi szórakoztató, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, parkolóház, nagykereskedelmi üzlet és raktár, önálló üzemanyagtöltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény ide nem értve a gyűjtőhely építményét, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

### 24. §

- (1) A **K-Lt** jelű különleges lőtér építési övezet a községben meglévő lőtér telkét foglalja magába.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:
- a) a terület használatát szolgáló gazdasági, iroda, oktatási, sport és melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el: lakás, szállás jellegű, egészségügyi, szociális, nevelési, közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató és raktár, ipari, igazgatási, hitéleti, önálló üzemanyagtöltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény ide nem értve a gyűjtőhely építményét, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## 8. A beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

### 25. §

Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

## 26. §

- (1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési övezet a község közúti közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába (pl.: utak, terek, járdák, gyalog- és kerékpárutak) és a közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - a) A közlekedést kiszolgáló, valamint hitéleti és melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.
- (3) Az övezetben a műtárgyakat, közvilágítást, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát ne korlátozzák vagy akadályozzák.
- (4) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület szélességi mérete a Szabályozási terven jelölt, aminél kisebb nem lehet.

## 27. §

- (1) A **KÖe** jelű egyéb közlekedési övezet a község kötöttpályás közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába, és a kötöttpályás közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - a) A közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását biztosító iroda, kereskedelmi, szolgáltató és melléképület, valamint telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

## 28. §

A **Közm** jelű közműelhelyezési övezet közmű műtárgyak elhelyezésére szolgál. Más építmény az övezetben nem építhető.

## 29. §

A **Hk** jelű hírközlési terület kizárólag hírközlési építmények elhelyezésére szolgál. Más építmény az övezetben nem építhető.

## 30. §

- (1) A **Zkp** jelű közpark övezet a község közösségi célú közparkjait foglalja magába, ahol a rendeltetést kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - a) A rendeltetésszerű használathoz szükséges gazdasági, vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató és melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

### 31. §

Az **Ev** jelű védelmi célú erdő övezet a községben a védelmi célú erdőket foglalja magába, ahol erdő- és vadgazdálkodásra, természetvédelemre, honvédelemre szolgáló építmények, továbbá melléképület helyezhetők el.

### 32. §

- (1) Az **Ee** jelű egyéb erdő övezet a jellemzően gazdasági rendeltetésű erdőket foglalja magába. Az övezet az erdő- és vadgazdálkodási célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy egyesesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - a) Erdőgazdálkodási üzemi, gazdasági, erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó szállás jellegű (diák- vagy munkásszállás kivételével), hitéleti, valamint melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

### 33. §

- (1) Az **Er** jelű rekreációs erdő övezet a községben kijelölt rekreációs célú különleges területet kiegészítő erdőterület.
- (2) Az övezetben önállóan vagy egyesesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - a) erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet, valamint melléképület.
  - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata.

### 34. §

- (1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet a községben a zárkerti vagy külterületi fekvésű, jellemzően szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, kiskerti gazdálkodással hasznosított telkeket foglalja magába.
- (2) Az övezetben önállóan vagy egyesesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
  - a) a 720 m<sup>2</sup> teleknagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.
  - b) a 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.
  - c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, a mezőgazdasággal összefüggő legfeljebb egy lakó<sup>1</sup> vagy szállásjellegű, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti épületek helyezhetők el.
  - d) A lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetre megengedett beépítettség felét és a 150 m<sup>2</sup>-t, továbbá a lakó rendeltetést tartalmazó telken a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
  - e) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

---

<sup>1</sup> A rendelkezéshez a ZVKH Állami Főépítési Iroda ... ügyiratszámú záró véleményében hozzájárult.

- (3) Az övezetben birtokközpont és kiegészítő központ a TÉKA feltételei és építési paraméterei betartásával kialakítható.

### 35. §

- (1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet a községben nagy táblás, alapvetően árutermelő célt szolgáló mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezet mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit kielégítő építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
- a) a 720 m<sup>2</sup> teleknagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.
  - b) a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.
  - c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint hitéleti és melléképület.
  - d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.
- (3) Az övezetben lakó rendeltetés csak birtokközponton helyezhető el.
- (4) Az övezetben birtokközpont a TÉKA feltételei és építési paraméterei betartásával kialakítható. Kiegészítő központ és tanya nem hozható létre.

### 36. §

- (1) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet a községben jellemzően a természeti értéket képviselő, mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezet az állattenyésztést lehetővé tevő és ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben:
- a) A gyep (rét vagy legelő), fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek és melléképület helyezhetők el;
  - b) Szántó és erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.
  - c) Vegyes művelési ágú telek esetében azon művelési ág szerint lehet építeni, ami a telek területéből a legnagyobb.
  - d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közmű-pótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.
- (3) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

### 37. §

A **V** jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a folyóvizek elvezetésére szolgáló telkek (vízfolyások) tartoznak. Az övezet nem beépíthető.

## II. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

### 38. §

Értelmező rendelkezések:

1. *Utcaképet meghatározó építési tevékenység*: közterületről látható, legalább a közterület felőli homlokzatot érintő építési tevékenység.
2. *Utcaképet meghatározó építmény*: a telek utcai határvonalától mért 20 méteren belül lévő építmény vagy építményrész.
3. *Tájképet meghatározó építési tevékenység*: a település kül- és belterületén a település meglévő összképét, sziluettjét megváltoztató építési tevékenység.
4. *Tájképet meghatározó építmény*: a település kül- és belterületén a település meglévő összképét, sziluettjét alkotó építmény.
5. *Információs célú szerkezet*: olyan szerkezet, mely a helyi közügyekkel, értékvédelemmel, kulturális eseményekkel kapcsolatos információk vagy útbaigazítás közzétételére szolgál.
6. *Eredeti állapot*: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg.

### 9. A helyi védelem általános szabályai, kötelezettségek

#### 39. §

- (1) Az e rendelet 4. mellékletében felsorolt egyedi vagy területi helyi építészeti örökségi elemek védetté nyilvánítása (a továbbiakban: helyi védelem) e rendelet kihirdetésével történik. A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, a mindenkor itt élő emberek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti érték védelme.
- (2) E rendelet megalkotását követően képviselő-testületi döntés alapján változtatható a helyi védetté nyilvánított (továbbiakban: helyi védett) értékek köre.
- (3) Építészeti emlék helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármelyik lakos, civil és gazdálkodó szervezet kezdeményezheti, továbbá hivatalból is megindítható.
- (4) A helyi védelem csak abban az esetben szüntethető meg, ha a védett építészeti örökségi elem:
  - a) eredeti értéke nagymértékben megsemmisült,
  - b) teljesen átalakult, elvesztette jellegzetes, védendő értékeit,
  - c) műszaki állapota olyan rossz, hogy gazdaságosan már nem tartható fenn az eredeti formában, és a védelem fenntartása aránytalan terhet jelentene,
  - d) a védettség téves vagy elavult alapon jött létre vagy
  - e) településkép-változás miatt a környezet jelentősen átalakult, az épület már nem illeszkedik a védendő utcaképbe, karakterbe.
- (5) A kezdeményezés képviselő-testületi döntésre történő előkészítésről a jegyző gondoskodik.
- (6) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék beazonosítására és értékességre vonatkozó adatokat, különösképpen:
  - a) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),
  - b) megnevezését,
  - c) rövid leírását,
  - d) a kezdeményezés indokolását,
  - e) színes fényképét (minden lényeges oldalról) és
  - f) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra, vagy az eredeti állapotra történő alakításra.
- (7) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére

javasolt érték beazonosíthatóságára és a megszüntetés indokoltságára vonatkozó alábbi adatokat:

- a) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),
  - b) megnevezését,
  - c) a védettség megszüntetésének indokait és
  - d) színes fényképet (minden lényeges oldalról).
- (8) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védettség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, és a kezdeményezőt írásban értesíteni kell. Az értesítésről a jegyző gondoskodik.
- (9) A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat.

#### 40. §

(1) A helyi védettség fokozatai:

- a) homlokzat részleges védelme
  - b) utcai homlokzat védelme
  - c) utcai és udvari homlokzat védelme
  - d) teljes homlokzati védelem
  - e) épülettagoltság védelme
  - f) épületszerkezetek védelme
  - g) teljes védelem
- (2) A helyi védett épített értékkel kapcsolatosan a beruházni jogosult köteles a beruházás során a meglévő állapotot megőrizni vagy az eredeti állapotot visszaállítani vagy megőrzésével kapcsolatos, a (3) bekezdésben található kötelezettségeknek eleget tenni.
- (3) A helyi védett értékre vonatkozó építési tevékenység megkezdése előtt a kialakítandó állapot településképi követelményeknek való megfelelését településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció keretében kell meghatározni.
- (4) A helyi védett érték jó karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (5) Helyi védett érték teljes bontása csak a védelem megszüntetését követően vagy baleset- és életveszélyes állapot bekövetkezte miatt lehetséges.
- (6) Tilos a védett érték károsítása, tilos minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.
- (7) A (4) bekezdésben jelzett munkálatok költségei a tulajdonost vagy használót terhelik.

### 10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelmények

#### 41. §

A településképi szempontból meghatározó terület a település belterületének a 5. mellékletben található térképi lehatárolás által megállapított területe.

#### 42. §

- (1) A helyi védett építményt vagy annak a 4. mellékletben megállapított részletét kötelező megőrizni vagy szükség szerint helyreállítani.
- (2) Védett épület utcai homlokzatán garázkapu, redőnytok, egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.
- (3) Helyi védett építményt kizárólag úgy lehet bővíteni, hogy a védelem tárgya megőrződjön, utcafépi szerepe ne változzon. A bővítmény formaképzése, homlokzata, anyaghasználata harmonikusan illeszkedjen a védett építményrészhez.

- (4) Helyi védett épület külső hőszigetelési munkái csak abban az esetben végezhetők, ha a védelem tárgyával azonos megjelenés biztosított lesz, az épület arányai és részletei nem változnak meg.
- (5) Helyi védett köztéri szobor, emlék, képzőművészeti alkotás, utcabútor környezetét parkosítani kell. Burkolatként csak térkő vagy kavics használható.

#### **43. §**

- (1) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a meglévő és új építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg – a 2. mellékletben megállapított beépítési magasság betartása mellett - az építési tevékenység végzése szerinti utcában már meglévő legmagasabb építmény legmagasabb pontját.
- (2) A közterületi telekhatáron lévő kerítés jellemzően áttört felületű legyen, és nem lehet hullámpalából vagy nagytáblás fémlemezről.
- (3) Bonyolult, összetett, erősen tördelt tetőidom nem alakítható ki, lapostető csak melléképítmény esetében megengedett.
- (4) Az építmények felületképzése során világos, pasztell színeket kell alkalmazni.
- (5) Utcaképet meghatározó építményen hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez és bitumenes hullámlemez tetőfedésként nem alkalmazható.
- (6) Az egységes településkép érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.
- (7) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell beültetni.
- (8) Épületgépészeti és megújuló energiaforrást hasznosító berendezések csak abban az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva helyezhetők el.

### **11. Az egyes sajátos építményekre, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények**

#### **44. §**

- (1) Új, vezeték nélküli elektronikus hírközlési és műsorszóró létesítményt és műtárgyat elhelyezni elsősorban multifunkcionális kialakítással (pl.: vadles, kilátó, mezőgazdasági technológiai építmény, víztorony, stb.) lehet. Önálló szerkezettel is telepíthető kivételes esetben, amennyiben nem áll rendelkezésre erre alkalmas meglévő építmény.
- (2) A belterület már beépített területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén új építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

### **12. Településkép-érvényesítési eszközök**

#### **45. §**

- (1) A településképi követelményekről való településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció (a továbbiakban: konzultáció) igénybevétele a településen kötelező, amennyiben az építési tevékenység településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el és utcaképet meghatározó építmény építési tevékenységére irányul.
- (2) A konzultáción mind a településképi, mind az építési követelményeket vizsgálni kell, a településképi arculati kézikönyv iránymutatásként használható fel.
- (3) A konzultációt legalább az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell kezdeményeznie az építetőnek vagy az általa megbízott tervezőnek az önkormányzat elektronikus elérhetőségén.
- (4) Konzultáció ugyanazon építési tevékenységgel kapcsolatban több alkalommal is tartható. Megismételt konzultáción rögzíteni kell az előző konzultáció(ko)n rögzített, továbbra is érvényben lévő megállapodásokat.

- (5) A konzultációról készült jegyzőkönyvet az önkormányzati főépítész állítja össze.
- (6) A konzultáción írásban rögzített megállapodásoktól eltérni csak újabb konzultáció keretében lehet.

#### 46. §

A polgármester (átruházott hatáskörben) – a magasabb szintű jogszabályok keretei között – településképi véleményezési eljárást folytat le utcaképet meghatározó építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához, amennyiben az építési tevékenységgel érintett épület településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el.

#### 47. §

- (1) A polgármester (átruházott hatáskörben) – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi bejelentési eljárást folytat le rendeltetésváltoztatási tevékenység, és utcaképet meghatározó építményen történő alábbi építési tevékenységek esetében:
  - a) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
  - b) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
  - c) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
  - d) Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
- (2) Az eljárás lefolytatására vonatkozó eljárás kérelmét a tevékenység végzésére jogosult papír alapon vagy elektronikusan nyújtja be a polgármesternek legalább a tevékenység megkezdése előtt 15 nappal.
- (3) Amennyiben a benyújtott kérelem a külön jogszabály szerinti tartalomnak nem felel meg teljeskörűen, a polgármester 5 napos határidővel hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- (4) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

#### 48. §

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni.
- (2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.
- (3) A bejelentés írásban történhet a polgármesternek címezve, papíron vagy elektronikus levélben.
- (4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:
  - a) a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,
  - b) a bejelenteni kívánt szabálysértés helyét, rövid leírását,
  - c) fényképet.
- (5) A polgármester (átruházott hatáskörben) határidő kitűzésével felhívja az ingatlan tulajdonosát a kötelezés tárgyát képező tevékenység elvégzésére és annak végre nem hajtása esetén a várható jogkövetkezményekre, különös tekintettel a településképvédelmi bírság (továbbiakban: bírság) összegének meghatározására.
- (6) A kötelezés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a képviselő-testülethez címzett fellebbezéssel lehet élni.

- (7) A kiszabott bírság legkisebb összege 200.000 Ft, melyet visszaigazolható módon írásban kell közölni.
- (8) A bírság megfizetése csak közvetlenül az önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára történő befizetéssel történhet.
- (9) A kiszabott bírság határidőig meg nem fizetése esetén az önkormányzat a bírságot adók módjára hajtja be.

### **13. Záró rendelkezések**

#### **49. §**

- (1) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (I. 18.) önkormányzati rendelet.
- (2) Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 15/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendelet.

#### **50. §**

Ez a rendelet 2026. ...-án lép hatályba.

**Kása Ádám**  
polgármester

**Tóthné Péter Judit**  
jegyző

1 melléklet a .../2026 (...) önkormányzati rendelethez

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**(külön file)**

## AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel	a telek						az épület megengedett			a telek köz-műellátási mértéke és módja	elő-kert megengedett legkisebb mérete (m)	oldal-kert	hátsó-kert
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	megengedett legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb párkánymagassága	legmagasabb pontja				
					terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)							
<i>OV-JEL</i>	<i>BEEP_MOD</i>	<i>TT_MIN</i>	<i>TT_MAX</i>	<i>TT_B_MIN</i>	<i>BEEP_TF</i>	<i>BEEP_TA</i>	<i>Z_MIN</i>	<i>PM</i>	<i>ELP</i>	<i>KOZM</i>	<i>Ek</i>	<i>Ok</i>	<i>Hk</i>
Lke	O	600	2000	-	35	15	45	4,5	11,0	T	3,0	4,0	6,0
Lf-1	O	1000	-	500	ha a teleknagyság: ≤2000 m <sup>2</sup> : 30; >2000 m <sup>2</sup> - ≤5000 m <sup>2</sup> : 25; >5000 m <sup>2</sup> – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	15	40	4,5; erdő- és mezőgazdasági, igazgatási, oktatási, szállás rendeltetés esetén: 7,5; hitéleti rendeltetés esetén 12,0	11,5; hitéleti esetén: 20,0	T	0,0	4,0	6,0 m; de 100 méternél hosszabb telek esetében: 20 m
Lf-2	O	900	3000	-	ha a teleknagyság: ≤2000 m <sup>2</sup> : 30; >2000 m <sup>2</sup> - ≤5000 m <sup>2</sup> : 25;	15	40	4,5	11,0	T	4,0	4,0	6,0
Lf-3	SZ	2000	-	-	30	10	40	7,5	13,0	T	4,0	4,0	6,0
Lf-4	O	900	2000	500	30	15	40	4,5	11,0	T	1,0	4,0	0,0
Vi	SZ	1000	-	160	50	0	25	6,0	13,0	T	3,0	3,0	6,0

övezeti jel	a telek						az épület megengedett		a telek közműellátási mértéke és módja	elő-kert	oldal-kert	hátsó-kert	
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb párkánymagassága		legmagasabb pontja	megengedett legkisebb mérete (m)		
					terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)							
Vt	O	800	-	500	50	10	25	6,0; hitéleti épület esetén: 15,0	13; hitéleti épület esetén 25,0	T	0,0	4,0	6,0
Gksz	O	500	-	-	50	30	20	6,0	13,0	T	4,0	4,0	6,0
Gá	SZ	2000	-	-	60	60	25	7,5; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	14,5; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	T	0,0	3,5	6,0
K-Sp	SZ	5000	-	1000	20	-	60	6,0	11,0	T	10,0	3,0	10,0
K-T	O	1000	-	-	40	-	40	4,0; hitéleti esetén: 10,0	9,0; hitéleti esetén: 17,0	H	2,0	4,0	6,0
K-Mü	O	2000	-	-	40	20	40	9,0	16,0	H	6,0	6,0	10,0
K-R	SZ	3000	-	-	30	30	40	5,0	12,0	T	6,0	3,0	10,0
K-Lt	SZ	2000	-	-	10	-	40	7,5	11,0	H	10,0	3,0	6,0
KÖu	SZ	100	-	100	10	-	5	4,0	6,0	huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: Kn	0,0	2,0	0,0

övezeti jel	a telek						az épület megengedett		a telek közműellátási mértéke és módja	elő-kert	oldal-kert	hátsó-kert		
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb párkánymagassága					legmagasabb pontja	megengedett legkisebb mérete (m)
					terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)								
KÖe	SZ	100	-	100	10	-	2	4,5	6,0	huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: Kn	0,0	2,5	0,0	
Közm	SZ	100	-	-	közműellátás építménye	-	0	-	-	Kn	-	-	-	
Hk	Sz	300	-	-	hírközlési építmények	-	0	-	-	Kn	-	-	-	
Zkp	SZ	900	-	-	3	-	70	4,0	6,0	huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: H	3,0	2,0	6,0	
Ev	SZ	3000	-	-	0,2	-	90	4,5	6,0	Kn	5,0	6,0	10,0	
Ee	SZ	5000	-	-	0,5	-	90	5,0	8,0	Kn	20,0	10,0	20,0	
Er	SZ	1000	-	-	5	5	80	6,0	12,0	H	5,0	3,0	6,0	

övezeti jel	a telek							az épület megengedett		a telek közműellátási mértéke és módja	előkert	oldal-kert	hátsókert
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )	beépíthető legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	megengedett legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb párkánymagassága	legmagasabb pontja				
					terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)							
Mk	O	1000	-	720	10	-	80	5,5	12,0	huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: H	5,0	1,5	≤50 m hosszú telek esetén: 6,0; >50 m hosszú telek meghaladó telek esetén: 10,0
Má	SZ	1500	-	720	6; birtokközpont esetén 40;	6	80; birtokközpont esetén 40;	5,5	12,0	Kn	10,0	3,0	10,0
Mt	SZ	1500	-	1000	3	3	90	4,5	8,0	Kn	10,0	5,0	10,0
V	nem beépíthető	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Beépítési mód:</i> - oldalhatáron álló (O) - szabadon álló (SZ)										<i>Közművesítettség:</i> - teljes (T) - részleges (R) - hiányos (H) - közművesítetlen (Kn)			

**AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TERÜLETI HATÁLYA****Az alkalmazott sajátos jogintézmények**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
	<b>Sajátos jogintézmény típusa</b>	<b>Elrendelő önkormányzati döntés száma</b>	<b>sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása</b>	<b>A sajátos jogintézmény időbeli hatálya</b>	<b>A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása</b>
1.	Beültetési kötelezettség	.../20.. (...)	029/2, 0108/66, 212/6, 0113/1, 0113/2, 0113/3 és abból képezett új telkek	Elrendelő önkormányzati döntés hatályba lépését követő 1 év	18. § (3)

**HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ELEMEI**

nyilvántartási szám	címe	megnevezés	leírás, jellemzők	védelem kiterjedése	védettséggel összefüggő kötelezések
1/2017.	Kossuth L. u. 191 hrsz	Szentháromság szobor	Képzőművészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
2/2017.	Kossuth L. u. 163/1 hrsz	Szent Flórián szobor	Képzőművészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
3/2017	Petőfi S. u. 286 hrsz	Nepomuki Szent János szobor	Képzőművészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
4/2017.	Kossuth L. u. 163/2 hrsz	Madonna szobor	Képzőművészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
5/2017.	Rózsa u. 13 hrsz	Temetői kápolna	Egyhajós, harangtornyos, román stílusjegyeket felvonultató, szimmetrikus épület. A négyszög keresztmetszetű harangtornyot és körívvel záródó kápolnát nagyméretű félköríves ablakok jellemzik.	Teljes	Állagmegóvás, eredetivel egyező felújítás.
6/2017.	Csokmaihegy 1990/3 hrsz	Háromszenteki kápolna és környezete	A helyi monda szerint három tragikus sorsú gyermek emlékére emelt imahely köré modern építményt emeltek, amely építészeti értéket nem képvisel. Értéket a helyiek és a kirándulók számára a rendszeres búcsúk és a szépen gondozott környezet jelenti.	Teljes	Állagmegóvás, felújítás.
7/2017.	Alsó-Válicka patak 205 hrsz	Lászlóházi függőhíd	A régen Lászlóházának nevezett településrészt – ma a Petőfi D. utca – kapcsolta össze a településközponttal. A közlekedési szempontból is jelentős függesztett acélhíd a helyieknek szimbolikus jelentőséggel bír.	Teljes	Állagmegóvás, felújítás.
8/2017.	Béke u. - Kossuth u. 161 hrsz	Wessendorf Park	A testvértelepülési kapcsolatok ápolására létrehozott és szépen gondozott parkban álló emlékmű.	Teljes	Állagmegóvás
9/2017.	Kossuth L. u. 3. 162/2 hrsz	Feszület	Valláshoz kötődő képzőművészeti alkotás 1924-ből	Teljes	Állagmegóvás
10/2017.	Döme földi temető 2631 hrsz	Feszület	Valláshoz kötődő képzőművészeti alkotás 1930-ból	Teljes	Állagmegóvás
11/2017.	Döme földi u. 26. 2666 hrsz	Feszület	Valláshoz kötődő képzőművészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás

12/2017.	Kossuth L. u. 65. előtt	Feszület	Valláshoz kötődő képző- művészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
13/2017.	Páka - Orta- háza összekö- tőút mellett 029/23 hrsz	Feszület („Kásakereszt”)	Valláshoz kötődő képző- művészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
14/2017.	Dömeföldi u. 56. 2691 hrsz	Feszület	Valláshoz kötődő képző- művészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
15/2017.	Kishegy 1257 hrsz	Feszület	Valláshoz kötődő képző- művészeti alkotás	Teljes	Állagmegóvás
16/2017.	2078/1 hrsz	Boronapince	Sárral tapasztott borona- falú földszintes épület. Héjazata cserépfedés.	Falszerkezet	Az eredeti boronafal- szerkezet megőrzendő. Az agyagtapasztás pó- tolandó.
17/2017.	temető	Síremlék	Dr. Kiss Géza körorvos síremléke	Teljes	Állagmegóvás
18/2017.	temető	Síremlék	Torday Henrik gyógy- szerész síremlék	Teljes	Állagmegóvás
19/2017.	temető	Síremlék	Beznicza Péter jegyző síremléke	Teljes	Állagmegóvás
20/2017.	temető	Síremlék	Dancsecs János plébá- nos síremléke	Teljes	Állagmegóvás
21/2017.	temető	Síremlék	Dr. Augusztinovitz Nándor és családja orvos síremléke	Teljes	Állagmegóvás
22/2017.	temető	Síremlék	Öveges Ede tisztviselő (Öveges József öccse) síremléke	Teljes	Állagmegóvás
23/2017.	temető	Síremlék	Öveges Béla (Öveges József öccse) síremléke	Teljes	Állagmegóvás
24/2017.	temető	Síremlék	Major János tanító sír emléke	Teljes	Állagmegóvás
25/2017.	temető	Síremlék	Albert Miklós plébános síremléke	Teljes	Állagmegóvás
26/2017.	temető	Síremlék	Kiss József plébános sír- emléke	Teljes	Állagmegóvás
27/2017.	temető	Síremlék	Göntér Paula Vilma ta- nítónő síremléke	Teljes	Állagmegóvás
28/2017.	temető	Síremlék	Öveges Antal Vilma ta- nító síremléke	Teljes	Állagmegóvás

## Településképi szempontból meghatározó terület

