

FELPÉC Község Önkormányzata Képviselő-testületének**6/2005.(V.19.) rendelete****FELPÉC KÖZSÉG
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Felpéc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában adott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**A rendelet hatálya****1.§**

- (1) Jelen előírások területi hatálya Felpéc község közigazgatási területére (továbbiakban: község) terjed ki.
- (2) H.k.
- (3) *A jelen helyi építési szabályzat mellékletei:*
- a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási tervlap (dátum: 2005.05.)
 - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási tervlap (dátum: 2005.05.)
 - c) 3. melléklet: SZT-5 jelű szabályozási tervlap (munkaszám: 17127)
 - d) 4. melléklet: SZ-2/M1 jelű szabályozási tervlap (munkaszám: TT-20323)
 - d) 5. melléklet: SZ-2/M2 jelű szabályozási tervlap (munkaszám: TT-21325)
 - e) 6. melléklet: SZ-TH jelű Szabályozási tervlapok területi hatályának helyszínrajza (munkaszám: TT-21325).
- (4) Az egyes szabályozási tervlapok területi hatályát az SZ-TH rajzszámú, „Szabályozási tervlapok területi hatályának helyszínrajza” rajz megnevezésű, TT-21325 munkaszámú tervlap tartalmazza.

Szabályozási elemek**2.§**

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
- a) bel- és külterület határa,
 - b) a külterületen beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
 - c) meglévő és tervezett szabályozási vonal,
 - d) területfelhasználási egység határa,
 - e) építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - f) sajátos jogintézmények határvonalai.
- (2) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosításával lehetséges, a (3) –(4) bekezdésben szereplő eset kivételével¹.
- (3) A szabályozási terven jelölt belterületbe vonásra kerülő területek bevonása az időszerűség esetén, a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható, külön önkormányzati határozat alapján.

¹ Amennyiben a módosítás terület felhasználást, illetve belterületi határt érint, az Étv. figyelembevételével a szerkezeti tervet is módosítani kell.

- (4) A területfelhasználási egységek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek.
- (5) H.k.

Sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven alkalmazott sajátos jogintézmények a következők:

- a) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés²: új beépítésre szánt területek szabályozási vonallal lehatárolt területe.
- b) Beültetési kötelezettség.³

Fogalom meghatározás

4.§

A jelen rendelet előírásainál az OTÉK 1. sz. mellékletében meghatározott fogalmakon kívül az alábbi fogalmak alkalmazandók:

- a) Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- b) Építési hely: amelyet a mindenkorai telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a szabályozási vonalat telekhatárként kell értelmezni az építési hely meghatározásánál.
- c) Fekvő telek: amennyiben a telek mélysége nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott minimális telekmélységet, de meghaladja a 16 m-t, és a telek szélessége meghaladja az övezetben előírt telekszélesség kétszeresét.
- d) Közterület alakítási terv: a terv részét képezi egy részletes burkolati terv, valamint szükség szerint kertépítészeti terv, amelyben meghatározandók a gyalogos, a gépjármű közlekedés, a vendégparkolók, a behajtók, személybejárók felületei, a kertépítészeti téralakítás, kialakítás eszközei és a felszíni vízelvezetés módja és a rendezéssel kapcsolatos közműkiváltások és átépítések.
- e) településrendezési elvi építési engedélyezési tervben az ingatlan helyzete és a funkció függvényében az alábbiakat kell meghatározni:
 - az ingatlan és a létrehozni kívánt épület/ek személy és gépjárművel való megközelíthetőségének lehetőségeit, módját, az esetleges külső közterületi kapcsolatokat (a személy- és/vagy teherforgalmi bejáratok) és belső gépjármű-forgalom rendszerét, környezetre gyakorolt hatását,
 - a lehetséges telekalakítást,
 - az alkalmazott/módosult technológiát és annak környezetre gyakorolt várható hatásait,
 - az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
 - az építmények elhelyezését, az építési hely pontosítását, a beépítési jelleg részletes meghatározását,
 - környezethez történő illeszkedés, vagy alkalmazkodás módját, be kell mutatni az új épület településképbbe, tájba való beilleszkedését, a közterület felőli látványait, a rálátási lehetőségek figyelembe vételével,

² Lásd: Étv. 27.§

³ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

- az épület/ek építészeti megformálását, az építmény tömeg- és homlokzatképzését, színezését, jellemző homlokzati és tetőfedési anyaghasználatát,
 - a szintek számát, az átlagos építménymagasságot, annak a telken belüli differenciálását,
 - az épületek alaprajzi és térbeli elrendezését, funkcionális tartalmát, megosztását,
 - a közműellátás módját,
 - a tervezett zöldfelületek, burkolt felületek parkolók kialakítását,
 - felszíni vízelvezetés rendszerét.
- f) Kertépítészeti terv: az épület építési engedélyezési tervdokumentációjához csatolt, a kert kialakítására vonatkozó tervdokumentáció, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- g) Kertépítészeti engedélyezési terv: önálló kertépítészeti létesítmény (pl. zöldterület) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek az e) pontban foglaltakon kívül az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeit meghatározó jogszabályban foglalt tartalmi és formai követelményeknek kell megfelelni⁴.
- h) Zöldfelülettel fedett terület: a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok) ellátott felület és/vagy vízfelület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- i) A főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő funkciójú épület, építmény.
- j) Kialakult, beépített terület: belterületen illetve beépítésre szánt területeken a telektömbben a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint 75%-ban beépültek.

Telekalakítás általános szabályai⁵

5.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telekalakítás elrendelhető az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területéhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások (így az ezekhez tartozó megszüntető jelek) irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (3) A szabályozási terven nem szereplő telekosztás akkor engedélyezhető, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak. Az övezeti előírásokban szereplő telekmélység értékétől eltérni abban az esetben lehet, ha létrejövő telek a fekvő telek előírásainak megfelel.
- (4) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretek illetve a fekvő telkekre vonatkozó eltérések figyelembevételével lehet.
- (5) Kialakult telkek esetén telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít, vagy azoknak jobban megfelel.
- (6) Telekegyesítés esetén figyelembe kell venni az övezeti előírásokban meghatározott utcai telekszélesség maximált értékét.

⁴ ajánlott segédlet: a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatás és díjszámítási szabályzata” II. rész 2.1. pontja

⁵ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, valamint Étv. 23, 24 §.

- (7) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, vagy a forgalomtechnikai megoldások és tulajdonjogi rendezések indokoltá teszik.
- (8) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel.
- (9) Telekegyesítés esetén a szabályzási terven jelölt, érintett építési helyek közötti oldalkert is építési helyé válik.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) A területen az egyes övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el.
- (2) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkez – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
- a) Az építési övezet igazodási előírásai alapján a kötelező előkertet 2-2 szomszédos telken álló főépület – saroktelek esetén az építési övezetben saroktelken álló 2 főépület – figyelembevételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni, amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, illetve új területek beépítése esetén 5,0 és 10,0 m – a saroktelek oldalhatáron álló beépítése esetén a saroktelek hosszabbik homlokvonala melletti előkertjét 1,0 és 2,0 m – között kell meghatározni.
- b) Az oldalkert szélessége:
- Szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - oldalhatáron álló beépítési módnál: kialakult esetben az épületet a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re lehet elhelyezni, új építés esetén 1,0 m-re kell elhelyezni. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
- az övezeti előírásokban megállapított minimális telekmélységet el nem érő, illetve az Lf-2 övezetbe sorolt telkek esetén legalább 4,0 m,
 - az 50 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
 - az 50 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 10,0 m,
 - 65 m-nél mélyebb telek esetén legalább 25 m.
- (3) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,00 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (4) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki, kivéve ha a közterület és az építési telek közterülettel érintkező határvonalán meglévő jelentős szintkülönbség (2-3 m) van. Ebben az esetben a közterületről közvetlenül is megközelíthető alagsori, pince beépítés létesíthető. Az épület utcai alagsori szintjének homlokzatképzését a lakószint homlokzatképzésétől határozottan eltérő anyaggal, lábazatszerű felületképzéssel kell megoldani (pl.: kő, téglaburkolat).
- (5) A tetőtéri beépítéshez tartozó tetőkiemelések vetületi nagysága nem haladhatja meg az ugyanazon homlokzathoz tartozó tető vetületi nagyság 1/3-át.

- (6) Az építési engedélyben kikötött módon belterületen új lakóépület használatbavételi engedélye csak a szennyvíz-csatornára való rákötés megléte esetén kérhető.
- (7) H.k.
- (8) A beépítésre nem szánt területeken a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott anyagok alkalmazhatók.
- (9) A beépítésre nem szánt területeken lévő kialakult lakóépületek felújíthatók, egy esetben 40 m²-el bővíthetők, újjraépíteni csak 3000 m² telekterület megléte esetén lehet.
- (10) Állattartó épület tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (11) H.k.
- (12) H.k.

Tilalmak és korlátozások

7.§

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete: a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület védendő létesítményétől, tervezett területhasználatától mért 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.
- (3) A nagylétszámú állattartó telep védőtávolsága 500 m.
- (4) Felszíni vizek természetközeli állapotú part menti védőtávolsága, védőövezetei külterületen:
- a) A vízfolyások természet közeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilib, gát).
 - b) a tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a partétől mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó:
 - A VIZIG kezelésébe tartozó vizek partján 6-6 m,
 - A társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m,
- (5) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
- a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
 - b) a vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es távolságon belül lakóépület nem helyezhető el.
 - c) 120 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjéről vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13m,
 - d) 1-35 kV-os elektromos légvezeték külterületen 5 m, belterületen 2,5 m,
 - e) kisértékű föld feletti légvezeték esetén 1 m,
 - f) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknel 1 m.
 - g) A vízműkút belső védőövezete a kút körüli 10 m sugarú kör, külső védőövezet a belső védőövezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű.

Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok**8.§**

- (1) A település közterületein elsődlegesen elhelyezhető:
- hirdető (reklám) berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, ⁶
 - közüti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek és tartozékaik),
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - szobor, díszkút, szagrális emlék, ⁷
 - távbeszélőfülke.
- (2) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.
- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei**9.§**

- (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő építési övezetekből áll:
- Lakóterületek:
falusias lakó övezet Lf-1 – Lf-5,
 - Vegyes területek:
településközpont övezet Vt-1, Vt-2,
 - Gazdasági területek:
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet Gksz
ipari gazdasági övezet Gip
mezőgazdasági üzemi övezet Gmü
 - Különleges területek:
temető területének övezete Kt
kegyelei park övezet Kke
sportterület övezete Ks
- (2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezetekből áll:
- Közlekedési és közműterületek:
közút övezete KÖu
vasút övezete KÖk
 - Zöldterületek Z
 - Erdőterületek
védelmi (védett és védő erdő) célú Ev
gazdasági célú erdő Eg

⁶ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

⁷ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

- | | |
|--|-------|
| d) Mezőgazdasági területek: | |
| kertes mezőgazdasági övezete | Mk |
| általános mezőgazdasági övezete | Má-á |
| szőlőkateszterbe tartozó ált.mezőgazdasági övezete | Má-sz |
| természeti területek mezőgazdasági övezete | Má-t |
| tanyás általános mezőgazdasági övezet | Má-ta |
| e) Vízgazdálkodási területek övezete | V |

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Falusias lakóterület

10.§

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető⁸:
 - a) telkenként legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) 1 db lakóépület,
 - b) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi-, szociális épület,
 - c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) a lakófunkciót nem zavaró hatású mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, (pl.: terménytároló, pajta, állattartó épület, pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény,
 - e) telkenként összesen 4 db épület helyezhető el.
- (2) Minden építési telek és közforgalomnak megnyitott út között általában csak egy járműközlekedésre alkalmas kapcsolat létesíthető, legfeljebb 4,5 m szélességben.
- (3) A lakótelkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye. Az egyéb jogszabályoknak megfelelő⁹ kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 12 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket.
- (4) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m.
- (5) Telekösszevonás a településképi követelmények ¹⁰ betartásával engedélyezhető.
- (6) A lakótelek beépítési százalék számításánál a lakótelek összterülete 1500 m²-ig teljes területtel, az e feletti, 1500 m²- 2500 m² közötti terület fél területtel, a 2500 m² feletti terület nem vehető figyelembe.
- (7) Az övezeti előírások a beépítés jellegének megfelelően határozzák meg a beépítési módot.
 - a) Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton, illeszkednie kell a kötelező előkert határához. Az előkert mélysége az illeszkedés elve alapján határozandó meg.
 - b) Ha az építési övezet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési módot is megenged, akkor a 20 méternél szélesebb telkek szabadon állóan is, az ennél keskenyebbek csak oldalhatáron állóan építhetők be. A szomszédos épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, így a szabadonállóan elhelyezett épületek esetén is legalább 6 méteres az utcára jellemző oldalkerti elhelyezkedést meg kell tartani.
 - c) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
 - Meglévő épületeket bővíteni csak az új épületekre meghatározott szabályok betartásával szabad.

⁸ OTÉK szigorítás: üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

⁹ lásd: 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról, Étv.

¹⁰ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

- Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőleg az eredeti helyére épüljön, az építési helyen belül.
 - Építési helyen belül a lakófunkciójú és/vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie az utcaképet formáló módon.
- (8) Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az építmény magassága nem nőhet, illetve a toldalék jellegű bővítmeny/építmény magassága az övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (9) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- a) H.k.
 - b) H.k.
 - c) H.k.
 - d) H.k.
 - e) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (10) A lakóterületen az övezeti előírástól nagyobb építménymagasságú gazdasági épület is elhelyezhető legfeljebb 5,5 m építménymagassággal, amennyiben az a szomszédos telket hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg. Telken belül az épületek közötti telepítési távolság értéke a tényleges építménymagassággal megegyező.
- (11) H.k.
- (12) A falusias lakóterületek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- Lf – 1** – jellemzője szabálytalan alaprajzú, keskeny, mély telekosztás, oldalhatáron álló beépítés,
- Lf – 2** – szabálytalan telekosztás, kisméretű telkek, oldalhatáron vagy szabadon álló beépítés,
- Lf – 3** – szabályos telekosztás, szélesebb, nagyobb méretű telkek, oldalhatáron vagy szabadon álló beépítés,
- Lf – 4** – szabályos telekosztás, oldalhatáron vagy szabadon álló beépítés,
- Lf – 5** – szabályos telekosztás, kisméretű telkek, oldalhatáron álló beépítés.

- (13) Az lakóterületi építési övezetekre vonatkozó határértékeket a következő táblázat tartalmazza:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
Lf	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-1	900	14	35	O	i, max 10m	60	20	4,5	0,5
Lf-2	400	12	20	O,SZ	i	50	30	4,5	0,5
Lf-3	700	16	35	O,SZ	5-10	55	25	4,5	0,5
Lf-4	800	18	35	O,SZ	5-10	55	25	4,5	0,5
Lf-5	550	16	-	O	5	40	30	4,5	0,5
Lf-6	550	13	-	O	5	55	30	4,5	0,5

i= illeszkedés

Településközpont vegyes terület

11.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók¹¹:
- igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épületek,
 - közösségi, szórakoztató, kulturális épület¹²,
 - kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
 - lakóépületek,
 - játszókertek, közkertek, sportépítmények,
 - önálló új üzemi gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.
- (3) A területen közforgalom számára megnyitott, meglévő kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén hely hiányában, a parkolási lehetőség közterületen is biztosítható, ahol az övezeti előírások erre lehetőséget adnak.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
- meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges.
 - meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön.
- (5) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:
- H.k.
 - H.k.
 - H.k.
 - H.k.
 - Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszínt alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.
- (6) H.k.
- (7) H.k.
- (8) A településközpont vegyes területek beépítettségük, egyéni karakterük alapján az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- Vt –1** oktatási, kulturális, igazgatási intézmények övezete, ahol:
Az övezetben lakóépület nem létesíthető, a szükséges parkoló szám közterületen is biztosítható.
 - Vt – 2** lakó, kereskedelmi és intézményi területek vegyes övezete, ahol:
Nagy helyigényű intézmények nem helyezhetők el, a parkolást telken belül kell megoldani.
- (9) Az építési övezetekre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások*			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
Vt	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Vt-1	2000	-	-	SZ	-	50	25	9,0	0,9
Vt-2	1000	16	-	O,SZ	i	45	30	6,0	0,8

¹¹ OTÉK 16.§ (2) szűkítése

¹² OTÉK 16.§ (2) 4. pontjában meghatározott

i=illeszkedés

Gazdasági terület**12.§**

- (1) H.k.
- (2) Környezetalakítási követelmények
- H.k.
 - H.k.
 - Az övezetben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani.
 - A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló területe 4 db parkoló állásonként fásítva alakítható ki.
 - A parkoló-felületeket vízzáró alapon kell létesíteni. A felületkialakítás a használat intenzitásától függően, műagyag gyeprácsos is lehet.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**13.§**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban:
- H.k.
 - Ipari jellegű és mezőgazdasági tevékenységet szolgáló építmények nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
Gksz	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	sztintter. mut.
Gksz	1500	30	-	SZ	K,10	40	30	6,0	0,5

Ipari gazdasági terület**14.§**

- (1) Az ipari gazdasági övezetben elhelyezhető:
- gazdasági tevékenységi célú épület,
 - irodaépület,
 - üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény.
- (2) Amennyiben az övezetben telekalakítás válik szükségessé a tömb egészére kell telekalakítási tervet készíteni, mely tartalmazza az egyes telkek megközelítését biztosító magánúthálózat kialakítását is. A magánutaknak legalább 12 m szélességűnek kell lennie.
- (3) Az épületeket legalább 50 méterenként tagolni kell, a homlokzati síkban való mozgatással. Az esetleges irodafunkciót, az építési hely közterület felé eső részén kell elhelyezni.
- (4) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások	építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások
	legkisebb telek-	kötelező	legkisebb	legnagyobb	

Gip	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gip	4000	75	-	SZ		35	30	7,5	

- (5) Az építési engedélyben kikötött módon a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

Mezőgazdasági üzemi terület (állattartásra is hasznosítható gazdasági terület)

15.§

- (1) A mezőgazdasági üzemi terület (G-m) az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység, állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) Az állattartásra is hasznosítható gazdasági övezetben elsősorban:
- állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás,
 - irodaépület,
 - mezőgazdasági gépek számára, nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
 - a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény létesíthető.

- (3) Az építési övezetre vonatkozó határértékek:

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
Gmü	legkisebb telek-			kötelező	legkisebb		legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
Gmü	5000	50	-	SZ	15	40	15	5.5*	0.3

* Technológiailag indokolt esetben az építménymagasságtól el lehet térni (pl.: siló, takarmánytároló)

- (4) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, ill. felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag a településképi követelmények ¹³ betartásával engedélyezhetők.”

Különleges területek

16.§

- (1) A különleges területek építési övezetei az alábbiak:
- K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek,
 - K-te** jelű temetkezési célú különleges területek,
 - K-ke** jelű kegyeleti parkként kialakított felhagyott temetkezési különleges területek.
- (3) A **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:
- övezetében elhelyezhetők:

¹³ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
 - sportpályák, de technikai sportok pályája nem lehet,
 - területhasználatához szükséges fásított parkolók.
- b) Az övezetben az épületek szabadon álló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.
- c) Építészeti kialakításra vonatkozó előírások, a 13.§-ban, a gazdasági övezetben meghatározottak szerinti.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
K-sp	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-sp	5000	-	-	SZ	-	70*	10	5,5	-

* burkolt sportpályák kialakítása esetén elvi építési engedély alapján 50 %-ra csökkenthető.

- (6) A **K-t**, illetve a **K-ke** jelű temetők területeinek övezeteire vonatkozó előírások:

- a) A K-t és K-ke jelű övezetben elhelyezhetők: a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azok kiegészítő építményei (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei).
- b) Az övezetben az épületek szabadon vagy oldalhatáron álló módon, legalább 3 m-es előkert megtartásával helyezendők el. Az építménymagasságtól csak kápolna létesítése esetén lehet eltérni.

építési övezet	telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások			építményekre vonatkozó előírások		
K-t	legkisebb telek-			kötelező		legkisebb	legnagyobb		
	terület m ²	szélesség m	mélység m	építési mód	előkert m	zöldfelület %	beépítettség %	ép.mag. m	szintter. mut.
K-t	4000	-	-	SZ,O	3	40	15	5,0	-
K-ke	K	-	-	-	-	50	-	-	-

- c) A temető új bővítési területén belül, a telekhatár mentén 30-30 m széles, sírhelyek számára nem igénybe vehető belső zöldsávot kell kialakítani.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterületek

17.§

- (1) A zöldterületek a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közterületi zöldfelületek: közterületek.
- (2) Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a telkek összevonása engedélyezhető.
- (3) A zöldterületeken a beépítési mérték 0%,
- (4) Az övezetben kizárólag
- a) a pihenést és játékot szolgáló építmények (pl.: sétaút, pihenőhely, játszótér),
 - b) köztárgyak, műtárgyak (pl.: szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút) ¹⁴, valamint
 - c) kerti építmények (pl. pergola)
- helyezhetők el.

¹⁴ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

- d) A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
- (5) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények fából, felületkezelt fém (pl. öntöttvas) terméskő és téglá felhasználásával készülhetnek.
- (6) Az övezetben az egyes telkek legalább 80 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) A zöldterületek zöldfelülettel borított területének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (8) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.

Erdőterület

18.§

- (1) Az erdőterületek övezetébe az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgáló erdő művelési ágú területek tartoznak, valamint azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek a hatályos erdészeti üzemtervekkel összhangban, az építésszabályozási rendeletési célok szerint az alábbi Eg és Ev jelű övezetbe tartoznak azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az erdők védelméről szóló törvényben¹⁵ meghatározottak a mérvadóak:
- a) az Eg jelű övezet területei a védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági-fatermelő-, egészségügyi-szociális-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek
- b) az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) Az **Eg** jelű erdőövezetben elhelyezhető építmények:
- a) az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők),
- b) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, tűzrakó, esőbeálló, kilátó).
- (4) Az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek. Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (5) Az erdőgazdasági övezetben minden bejelentés- vagy engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok¹⁶ rendelkezései alapján történhet.
- (6)
- (7) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

¹⁵ Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

¹⁶ Evt.) 15. § (1) és a 16. § (1) és Evt. 10. §-ához kapcsolódó Vhr. 7, 8, 9, 10 szakaszai

(8) A Pannonhalmi Tájvédelmi Körzet területén, a 0202/14-15 hrsz-ú területek javasolt erdősítése csak az előírt ¹⁷ fafajok felhasználásával történhet. A nem védett területek erdősítése is az előírt ⁹ fa- és cserjefajok alkalmazásával történhet.

(9) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete□		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek□ (ha)		Beépítettség %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
					terepszint					
	legkisebb (m²)	legnagyobb (m²)	területe (m²)	széles- sége (m)	alatt**	felett				
Eg	-	-	100.000	-	0,3	0,3	-	98	95	5,5
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

□ az Elvi Építési Engedélyben meghatározható

□□ a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet

Mezőgazdasági területek

19.§

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:

- A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét.
- A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.

(3) A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
- az Má sz jelű I. szőlőkataszterbe tartozó mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi művelés, illetve a nagyüzemi szőlő- és gyümölcs-ültetvények művelése a jellemző,
- az Má-t jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a természeti értékek védelme érdekében a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
- az Má-ta jelű tanyás általános mezőgazdasági övezet, ahol a kistermelői intenzív mezőgazdasági tevékenység (pl. kertészet, állattartás), a jellemző

¹⁷ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

¹⁸ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

- e) az Mk jelű I. szőlőkataszterbe tartozó kertövezet, ahol a szőlőművelés a meghatározó, a terület további fölaprózódása a védett szőlős tájhasználat, a táji/természeti értékek védelme miatt korlátozott.
- (4) Az Má-á jelű övezetben jellemzően elhelyezhető építmények:
- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület.
- (5) Az Má-sz jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez szükséges gazdasági építmények (jellemzően gyümölcs- és szerszámtárolók, prэшázak, borfeldolgozó építmények),
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület (tanya).
- (6) Az Má-t jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók),
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakóépület.
- (7) Az Má-ta jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók)
 - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület
- (8) Az Mk jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények (jellemzően pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók),
 - b) az övezetben lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el
 - c) telekösszevonás a településképi követelmények ¹⁹ betartásával engedélyezhető.
- (9) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek					Az épület
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*		Megengedett legnagyobb építmény- magassága (m)
				területe (m ²)	szélesség (m)	felett (%)	alatt (%)	

¹⁹ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

			legkisebb	legnagyobb	gazdasági épület	lakó-gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó-gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó-gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó-gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó-gazdasági épület (tanya)
Általános mg-i övezet	Má-á	SZ	5.000	-	100.000	200.000	50	50	0,3	0,3	-	-	5,5	4,5+ 5,5
Ültetvényes mg-i övezet	Má-sz	Szántó műá.	SZ	-	50.000	200.000	50	50	0,3	0,3	0,3	0,3	5,5	4,5+ 5,5
		gyümölcs műá.	SZ	-	20.000	50.000	50	50	1	1	1	1	5,5	4,5+ 5,5
		szőlő műá	SZ	-	10.000	20.000	30	50	1	1	1	1	4,5	5,5
Természetserű gyepg. ált. mg-i öv.	Má-t	SZ	10.000	-	500.000	500.000	50	50	0,1	0,1	-	-	5,5	5,5
Tanyás általános mg-i övezet	Má-ta	SZ	6.000	-	6.000	6.000	50	50	3	3	3	3	4,5	5,5
Kertövezet	Mk	SZ	1500	-	900	-	12	-	5* max. 100 m ²	-	3	-	4,0/ 2,5*	-

* a védett pincék építménymagassága

(10) H.k.

(11) A mezőgazdasági övezetekben lakás csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas funkciójú tanya (lakóépület+gazdasági épület) részeként helyezhető el. Tanya építése esetén a lakóépület alapterülete az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét. Egy telken legfeljebb két lakás helyezhető el.

(12) H.k.

Vízgazdálkodási terület**20.§**

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe tartoznak: a felszíni vízelvezető rendszer fő elemei, a közcélú nyílt csatornák medre és partja a szabályozási tervben vagy a HÉSZ előírásai szerint vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben.
- (2) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni.
- (3) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni vízjogi engedély birtokában, a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását²⁰.

**IV. KÖZLEKEDÉSI- ÉS, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEKRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK****Közlekedési és közmű területek****21.§**

- (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közút és vasút területek, ill. a hozzá csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény területével együtt.
- (2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség) és legfeljebb A/2 méretű reklámpítmények helyezhetők el a forgalom biztonságának figyelembevételével valamint az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket kell biztosítani:
 - a) Országos mellékút: 8307 és 8308 j. összekötő út: meglévő 12-56 m között változó,
 - b) Külterületi feltáró út: 14 m, az Mk övezet területén legalább 6 m szabályozási szélességet biztosítani kell. Új építés (épület, kerítés, támfal) esetén Külterületi feltáró útnál az út tengelyétől mért legalább 15-15m, az Mk övezet területén 10-10 m távolságot szabadon kell hagyni.
 - c) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége 12-14 m, beépítési kötöttségek esetén min 8 m. A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
 - d) H.k..
- (4) Járművek elhelyezése

²⁰ Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatai és viszonyai, a biológiai sokféleség ne károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve. A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A mederrendezés csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

- a) A meglévő közintézmények (pl.: iskola, templom, polgármesteri hivatal, temető) parkoló igénye közterületen alakítandó ki, amennyiben nem biztosíthatók telken belül a szükséges parkolók.
 - b) Kerékpártárolót kell elhelyezni a településközpont vegyes terület közterületi szakaszán, és a temető mellett.
- (5) A "Szabályozási terv"-en jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a településképi követelmények ²¹ figyelembevételével.
- (6) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

Közművek létesítményei²²

22.§

- (1) A meglévő közművek, hírközlési létesítmények egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) Vállalkozási, gazdasági területéről, lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is, a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) H.k..
- (4) Az egyes telkek gázellátása középnyomású hálózatról létesült bekötéssel történik, ezért helyi egyedi nyomáscsökkentő elhelyezése szükséges, amelyet telkeken belül, a zöldsávba, az előkertben növényzettel takartan kell elhelyezni. (Ha továbbtervezés során a nyomáscsökkentőt az épület falára szeretnék elhelyezni, akkor csak alárendeltebb homlokfalra történő elhelyezés engedélyezhető.)
- (5) A vízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni, a 100 méteres megközelítési távolságok figyelembevételével.
- (6) Az elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot a településrészen kialakult állapotnak megfelelően nyílt vagy fedett árok, illetve zárt csatornaként kell kialakítani.
- (7) A kifeszült villamos és a hírközlési vezetékeket és kábel TV hálózatokat meglévő, felújításra kerülő hálózatokon és az új beépítésre szánt területeken földfeletti vezetés esetén a közös oszlopsoron kell vezetni.
- (8) H.k..

V. KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

23.§

- (1) Felpéc területe nem tartozik a nitrátérzékeny kategóriába.

²¹ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

²² OTÉK és az ágazati szabványok betartandók

- (2) A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (3) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (4) A földmozgatással járó munkavégzések során:
- a) A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
 - b) A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
 - c) Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.
 - d) A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (5) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (6) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (7) A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.
- (8) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen. A Szabályozási terven vízerózióveszélyesnek jelölt területeken az építési engedélyköteles változtatások engedélyezéséhez benyújtott tervdokumentációknak az erózióvédelem szükségességére és a védekezés műszaki- és mérnökbiológiai megoldásainak módjára vonatkozó munkarészeket (tervi, műszaki leíró) is tartalmaznia kell.
- (9) Támfal a településképi követelmények ²³ betartásával létesíthető.
- (10) A területen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (11) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

Levegőtisztaság-védelem

24.§

- (1) Felpéc a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik²⁴. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
- a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot kedvezőtlenül megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen, meglévő védendő területhasználatot (pl. lakóterület, egészségügyi, vendéglátó létesítmény) zavaró, bűzzel járó tevékenység (pl. nagylétszámú állattartás) nem folytatható. Meglévő létesítmény

²³ Felpéc Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 5/2018. (III.14.) önkormányzati rendelete szerint

²⁴ A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint

tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a szennyező építménytől a közegészségügyi-, a környezetvédelmi hatóság előírásai szerint meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen állandó lakás céljára alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.
- (6) H.k.

Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

25.§

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység alapján az „B”, érzékeny besorolású. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően, a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó kertépítészeti tervek alapján kell meghatározni.
- (3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízközmű-hálózattal még el nem látott területen a közműhálózat kiépítéséig a zárt és szivárgásmentes közműpótló használata kötelező. A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (5) Az új beépítésre szánt területek csak a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése mellett használható. A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető beépítésre szánt területen és a Hali pusztai egyéb belterületen a fentiekben meghatározott kialakítású közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására
- (6) A területen a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása tilos.
- (7) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről (drén csövek) gondoskodni kell.
- (8) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.²⁵ A természetes vizek környezetében a védőtávolságok, pufferzónák kijelölésére és azokra vonatkozó előírások meghatározására tájrehabilitációs tervet kell készíteni.
- (9) H.k.

²⁵ A természetvédelemről szóló törvény vonatkozó előírásai

Egyéb környezetvédelmi követelmények**26.§*****Zaj- és rezgés elleni védelem***

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a település helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek.
- (3) Az üzemi eredetű zaj megengedett zajterhelési határértékei „laza beépítésű falusias lakóterületek” és vegyes területek esetén 50/40 dB nappal/éjjel értékek.

Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

- (4) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. A szervezett szemétszállításhoz nem kapcsolódó területeken a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (5) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a település igazgatási területén kívül, környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón, helyezhető el.
- (6) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (7) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (8) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása a háztartásokban komposztálással, illetve a terv távlatában kialakuló szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg.²⁶
- (9) A település területén illegális hulladék-lerakóhely nem létesíthető. A meglévő illegális hulladéklerakók kármentes felszámolásáról, rendezéséről a terület tulajdonosának, közterület esetén az önkormányzatnak kell gondoskodni.

VI. ÉRTÉKVÉDELEM (H.k.)**Régészeti lelőhelyek védelme²⁷****27.§ H.k.**

²⁶ A száraz zöldhulladék, illetve avar égetéséről helyi rendelet rendelkezik.

²⁷ Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei

28.§ H.k.

Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai

29.§ H.k.

A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások

30.§ H.k.

Táj- és természetvédelem

31.§ H.k.

Természeti érték helyi védelmének általános szabályai²⁸

32.§ H.k.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

33.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet jóváhagyásával egyidejűleg Felpéc községi önkormányzat képviselő-testületének 6/1996. (VI.25.) számú rendelete Felpéc község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről, valamint az ennek módosításáról szóló Felpéc Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2003. (IX.22.) rendelete hatályát veszti.
- (3) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetve: 2005.május 19-én

VIII. FÜGGELÉK**I. Régészeti terület**

nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete:

az azonosított lelőhelyekkel érintett területek az alábbiak (lelőhelyenként a helyrajzi számok):

- 1.) 0187/7-8, 11.
- 2.) 0187/8, 40.
- 3.) 0187/11, 15-16.
- 4.) 0187/10, 34-37.
- 5.) 0193/6.
- 6.) 0202/12, 17-18.
- 7.) 0202/12-16.
- 8.) 416.
- 9.) 406.
- 10.) 445-449.
- 11.) 386; 388; 389/2.
- 12.) 457-459; 482; 494; 496; 509-511.

²⁸ A helyi védelemre javasolt természeti értékek, faegyedek jegyzékét a IV. számú függelék tartalmazza

- 13.) 369/1.
- 14.) 345.
- 15.) 05/3-27; 567; 569/1-3; 571-573; 576-580; 581/1; 589.
- 16.) 05/30-35; 012/2; 013/6; 592; 597-599; 602/1-2; 603/1-2.
- 17.) 013/6, 14; 018; 019/16-17; 602/1-2; 603/1-2; 676-682.
- 18.) 019/9-14.
- 19.) 013/2, 4, 9-10, 12-15.
- 20.) 028/51.
- 21.) 0227/11-13; 0235/7-8; 0248.
- 22.) 0253/17-18.
- 23.) 804-805; 807.
- 24.) 0216; 0217/1; 0267/4-5.

- régészeti érdekű terület:

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek egy része nem lokalizálható teljes bizonyossággal, azokat a területeket, ahol ezek, továbbá a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján egyéb lelőhelyek feltételezhetők:

- a Sokorói-Bakony-ér keleti oldala 4-500 m szélességben, beleértve a belterületet is,
- a Gyömörei-vízfolyás és a Felpéci-csatorna mellett 4–500 m széles sávban,
- Hali-pusztá területén lehet lokalizálni a középkori Hal falut, ezért az azonosított lelőhelyek területén kívül a térképen jelölt rész.

II. Építészeti értékek

Műemléki védelem alatt álló művi érték:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Evangélikus templom	Dózsa György utca	388
Római katolikus templom	Táncsics Mihály utca	15
zsellérház	Táncsics Mihály u. 18.	24

Műemléki környezet által érintett ingatlanok:

Evangélikus templom 386, 387, 318, 317, 316, 389/1, 389/2, 368/1, 368/2, 453, 452, 451

Római katolikus templom: 12, 14, 154, 153, 16/2

Zsellérház: 23, 25, 58, 57

Helyi védelem alatt álló művi értékek:

1350/2 hrsz-en található présházpincék a szabályozási terven jelölteknek megfelelően.

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
Népi lakóház	Táncsics Mihály u. 8.	19
Népi lakóház	Táncsics Mihály u. 16.	23
Kultúrház	Dózsa Gy. u. 2.	452

Helyi védelemre javasolt művi értékek:

<i>megnevezés</i>	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>
-------------------	------------	-------------

Népi lakóház	Szabadság u. 67.	208/3
Népi lakóház	Kossuth Lajos u. 28.	608

III. Táj- és természetvédelmi területek

Pannonhalmi Tájvédelmi Körzethez tartozó területek:

Siseki ősborkás, Tényői határ menti erdőtümb a 19/1992. (XI. 6.) KTM alapján (az érintett hrsz-i számok a NP adatszolgáltatása alapján): 0132/4-5, 0132/7-21, 0154/3, 0154/16-17, 0156/1, 0200/2a,b,c, 0202/4-8, 0202/12a,b,c, 0202/13-15, 0202/16a,b, 0202/17a,b, 0202/18a,b, 0202/19-20, 0202/22, 0202/23a,b, 0235/2-9, 0235/10a,b,c,d, 0235/11.

NATURA 2000 területei:

027, 028/48-51, 055/1-2, 056-058, 062-064, 074/6, 078, 079/1-3, 080, 081/1, 084/2, 086, 089, 091, 092/1, 0121/60, 0122/6, 0125/2, 0127-0131, 0132/4-21, 0133, 0134/8-9, 0134/11-13, 0134/25-26, 0134/28-29, 0135/3, 0136/1-2, 0137, 0139/2-3, 0142/2, 0142/31-32, 0154/2-3, 0154/11, 0154/13-25, 0156/1, 0157, 0176, 0200/2, 0202/4-8, 0202/12-20, 0202/22-23, 0205, 0235/2-5, 0235/7-11 hrsz-ok

Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek

Helyi védelemre javasolt természeti értékek, faegyedek:

- Az evangélikus templom kertjében lévő két idős vadgesztenye fa (bokréta fa)
- Az evangélikus templom előtti tér faegyedei
- A római katolikus templom kertjében lévő két idős hársfa
- Az óvodakert az idős faállománya miatt

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása:

- ☐ Országos mellékút: 8307 j. összekötő út (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C, 8308 j. összekötő (meglévő) K.VI.B, B.V.c-C
- ☐ Feltáró kiszolgáló utak: földút K.VIII.C
- ☐ Egyéb kiszolgáló utak: Az összes egyéb bel-, és külterületi út. (meglévő) B.VI.d.D
- ☐ Gyalogút B.X.

V. A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások:

1. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen és kiskertes mezőgazdasági területen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élőszövény) esetében 0,50 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élőszövény) esetében 2,00 méter,

b) külterületen a kiskertes mezőgazdasági terület kivételével:

- gyümölcs faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznye esetében 5,00 méter,

-dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,

c) mezőgazdasági területen, amennyiben a szomszédos földterület kiskertes mezőgazdasági, vagy szőlő terület akkor szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősvény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősvény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősvény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

2. közút és vasút területén – szőlőtől és kiskertes mezőgazdasági területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

TARTALOMJEGYZÉK – Jóváhagyandó munkarészek településszerkezeti terv leírása-határozati javaslat építési szabályzat és szabályozási terv – rendelettervezet

I. Általános előírások 1	
A rendelet hatálya 1	
Szabályozási elemek 1	
Sajátos jogintézmények 2	
Fogalom meghatározás 2	
Telekalakítás általános szabályai 3	
Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások 4	
Tilalmak és korlátozások 5	
Közterület alakításra vonatkozó általános szabályok 6	
A szabályozási terv területfelhasználási egységei és övezetei 6	
II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, Építési övezetek ELŐÍRÁSAI 7	
Falusias lakóterület 7	
Településközpont vegyes terület 8	
Gazdasági terület 10	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 10	
Ipari gazdasági terület 10	
Mezőgazdasági üzemi terület (állattartásra is hasznosítható gazdasági terület) 11	
Különleges területek 11	
III. Beépítésre nem szánt területek, övezetek előírásai 12	
Zöldterületek 12	
Erdőterület 13	
Mezőgazdasági területek 14	
Vízgazdálkodási terület 16	
IV. Közlekedési- és közműlétesítményekre vonatkozó előírások 17	
Közlekedési és közmű területek 17	
Közművek létesítményei 17	
V. KÖRNYEZETVÉDELEM 18	
Föld- és talajvédelem 18	
Levegőtisztaság-védelem 19	
Felszíni- és felszín alatti vizek védelme 19	
Egyéb környezetvédelmi követelmények 20	
VI. ÉRTÉKVÉDELEM 21	
Régészeti lelőhelyek védelme 21	
A település műemléki védelem alatt álló területei, épületei 21	
Építészeti örökség helyi védelmének általános szabályai 21	
A helyi egyedi védelemre vonatkozó előírások 21	
Táj- és természetvédelem 21	
Természeti érték helyi védelmének általános szabályai 21	
VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK 21	
Záró rendelkezések 21	

VIII. Függelék 22

I. Régészeti terület 22

II. Építészeti értékek 23

III. Táj- és természetvédelmi területek 23

IV. A közúthálózat elemeinek a tervezési osztály besorolása 24

V. A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások 24