

**Simontornya Város Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelete**

**a
helyi építési szabályzatról**

Simontornya Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályokról szóló 6/2017.(III.31.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet hatálya

1.§(1)A rendelet hatálya Simontornya város közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a magasabb rendű jogszabályok, a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

2. Fogalommeghatározások

2.§E rendelet alkalmazásában:

Utcai és udvari épület:

a) Utcai épület: az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, az övezeti előírásokban meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű épület.

b) Udvari épület: az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú épület (gazdasági épület, garázs).

3. Értelmező rendelkezések

3.§(1)E rendelet előírásai és a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

(2)Az (1) bekezdésben meghatározott előírás nem vonatkozik a SZT irányadó és tájékoztató

elemeire.

(3)Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

a)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető.

b)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető.

c)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részlege bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

d)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

e)Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó épületmagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti épületmagassággal történhet.

(4)Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

a)Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b)Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az utcasoron kialakult állapothoz igazodjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

4. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások

4.§(1)Közterület alakítása

a)A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő.

b)Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítás, illetve építés a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően történhet.

(2)Közterületen elhelyezhető építmények

a)Árusítópavilon (kioszk) legfeljebb 15 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es épületmagassággal létesíthető. A kioszkot a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának

biztosításával kell elhelyezni.

b)A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település belterületén, illetve külterületén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény épületmagassága legfeljebb 3,5 m legyen.

c)Zöldterületen épület a 24.§ szerint helyezhető el.

5. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

5.§(1)Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

a)A település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények, és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok felsorolását az 1. számú függelék tartalmazza.

b)A melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a SZT tünteti fel.

c)A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

a)A település területén található, különböző fokú régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 2. számú függelék tartalmazza, az érintett területeket a SZT határolja le.

b)Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§(1)A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

a)A területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.

b)A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni, illetve a természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdagságára, a biológiai sokféleség fenntartására.

c)A használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések tulajdonosának a rendeltetésszerű használat megszűnését követő 90 napon belül gondoskodnia kell az új funkció megállapításáról, illetve ennek hiányában azok lebontásáról, és az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

d)A domboldalakon meglévő szőlőterületeket fenn kell tartani.

e)A tájbaillesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2)A település területén található védett természeti értékek listáját a 3. számú függelék tartalmazza és a SZT tünteti fel.

a) Az ex lege védett úszóláp védelme érdekében a tervezett beruházások tereprendezési, vízkormányzási, tókotrási beavatkozásait úgy kell végezni, hogy a lap növényzete, élővilága ne károsodjon.

b) Az országos ökológiai hálózattal érintett területen az Országos Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.

c) A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.

d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

7. Környezetvédelmi előírások

7.§(1) Általános követelmények

a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

b) Az építési övezetek közművesítését a 12.§ (3) bekezdés szerint kell teljesíteni.

c) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

d) A környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

e) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek

Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

(3) Speciális eljárási szabályok

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

e) A Simontornyai Bőrgyár kármentesítési munkálatainak befejezését követően kialakuló területeken

ea) az építési tevékenység végzése során az utólagos monitorizálás feltételeit biztosítani kell,

eb) amennyiben az építés és a tevékenység végzése során eddig nem ismert hulladék jelenléte tapasztalható, arról a környezetvédelmi és a közegészségügyi hatóságot haladéktalanul értesíteni kell.

8. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések

8.§(1)A település területének 30 km-es körzetében két nukleáris létesítmény, a Paksi Atomerőmű és a Kiegyezett Kazetták Átmeneti Tárolója üzemel.

(2)A település területe a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján II-es katasztrófavédelmi osztályba sorolt a nukleáris létesítménytől való távolsága alapján.

(3)A katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében a település területén lebiztosítás szükséges. Az elégséges védelmi szint megletéhez a következők szükségesek:

a)Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása.

b)Lakosságvédelmi módszer: kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás.

c)Felkészítés:

ca)a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása

cb)a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával

cc)a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra

d)Védekezés:

da)különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása

db)a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása

dc)a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése

e)Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

(4)Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

(5)Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni.

9. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

9.§Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

10. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

10.§E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

Településrendezési kötelezések

Beültetési kötelezettség

A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából a 6. mellékletben felsorolt ingatlanok területére az abban meghatározott módon, telekrészen és határidőre elvégzendő beültetési

kötelezettséget ír elő.

11. Közművek előírásai

11.§(1)Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő hatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

(2)Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.

12. Építés általános szabályai

12.§(1)A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint kell meghatározni.

(2)A terepszint alatti építmények

a)Terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:

aa)műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrológiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén

ab)más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén

b)Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.

c)Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

d)Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak túl az építési helyen.

(3)A közművesítettség mértéke beépítésre szánt területek építési övezeteiben teljesen közművesített az OTÉK 33.§ (2) bekezdés figyelembe vételével.

(4)Az országos területrendezési terv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetre vonatkozó előírásaihoz való illeszkedés érdekében az építészeti-műszaki dokumentációnak az alábbi esetekben látványtervet is kell tartalmaznia:

a) Kb-id és V-id övezetben minden esetben,

b) Kb-id és V-id övezetet nem érintő tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen 100 m² beépített alapterületet, és/vagy 4,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó építmények esetében.

(5)Állattartásra szolgáló építmények elhelyezése

a)Az építményeket úgy kell elhelyezni és használni, hogy az ingatlanon, és a szomszédos ingatlanon álló építmények rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, azok állagát ne veszélyeztessék, a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

b)Állattartásra szolgáló építménynek a telekhatáron, vagy attól számított 3 m-en belül álló homlokzatán nyílás nem létesíthető.

c)A trágyatároló az állattartó épülettel egységben épüljön zárt, fedett, szivárgásmentes, szigetelt kivitelben.

d)Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől az 5. melléklet tartalmazza.

II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

13. A beépítésre szánt területek

13.§A település beépítésre szánt területei a következők:

- a)** kisvárosias lakóterület,
- b)** kertvárosias lakóterület,
- c)** falusias lakóterület,
- d)** településközpont terület,
- e)** intézmény terület,
- f)** kereskedelmi, szolgáltató terület,
- g)** általános gazdasági terület,
- h)** különleges terület
 - ha)** temető céljára,
 - hb)** sportolási célra,
 - hc)** idegenforgalmai célra,
 - hd)** hulladékgazdálkodási célra,
 - he)** honvédelmi célra,
 - hf)** mezőgazdasági üzemek céljára.

14. Kisvárosias lakóterület - Lk

14.§(1)Kisvárosias lakóterületen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2)Az „Lk-1” jelű építési övezet

- a)**Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db.
- b)**Legkisebb telekterület: 700 m².
- c)**Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 14 m.
- d)**Beépítési mód: oldalhatáron álló.
- e)**Legnagyobb beépítettség: 40%.
- f)**Legnagyobb épületmagasság: 5,00 m.
- g)**Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon.
- h)**Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint.
- i)**Legkisebb hátsókert: az utcason kialakult mérethez igazodjon.
- j)**Legkisebb zöldfelület: 40%.

(3)Az „Lk-2” jelű építési övezet

- a)**Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db.
- b)**Legkisebb telekterület: 400 m².
- c)**Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 14 m.
- d)**Beépítési mód: oldalhatáron álló.
- e)**Legnagyobb beépítettség:
 - ea)**160-400 m² telekterület esetén 60%, de legfeljebb 200 m²,
 - eb)**401-599 m² telekterület esetén 50%, de legfeljebb 250 m²,
 - ec)**600 m²-t elérő telekterület esetén 40%, de legfeljebb 300 m²,
 - ed)**saroktelkek esetében az ea)-ec) szerinti értéket legfeljebb 15%-kal meghaladhatja.

- f)** Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m.
- g)** Legkisebb előkert:
 - ga)** kialakult utcason az utcason kialakult mérethez igazodjon,
 - gb)** új utcason 0 m, ez egyben a kötelező utcai építési vonal helye.
- h)** Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint.
- i)** Legkisebb hátsóker:
 - ia)** kialakult utcason az utcason kialakult mérethez igazodjon,
 - ib)** új utcason 6 m.
- j)** Legkisebb zöldfelület:
 - ja)** 160-400 m² telekterület esetén 20%,
 - jb)** 401-599 m² telekterület esetén 30%,
 - jc)** 600 m²-t elérő telekterület esetén 40%.

(4) Az „Lk-3” jelű építési övezet

- a)** Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 1 db
- b)** Legkisebb telekterület: 160 m²
- c)** Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 6,50 m
- d)** Beépítési mód: ikresen csatlakozó
- e)** Legnagyobb beépítettség: 40%
- f)** Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- g)** Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h)** Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i)** Legkisebb hátsóker: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- j)** Legkisebb zöldfelület: 40%

(5) Az „Lk-4” jelű építési övezet

- a)** Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 6 db
- b)** Legkisebb telekterület: 900 m²
- c)** Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 20 m
- d)** Beépítési mód: szabadon álló
- e)** Legnagyobb beépítettség: 40%
- f)** Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- g)** Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h)** Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i)** Legkisebb hátsóker: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- j)** Legkisebb zöldfelület: 40%

(6) Az „Lk-5” jelű építési övezet

- a)** Legkisebb telekterület: 750 m²
- b)** Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 22 m
- c)** Beépítési mód: szabadon álló
- d)** Legnagyobb beépítettség: 60%
- e)** Legnagyobb épületmagasság:
 - ea)** utcai épület esetében 7,50 m,
 - eb)** udvari épület esetében 4,00 m
- f)** Legkisebb előkert:
 - fa)** kialakult utcason az utcason kialakult mérethez igazodjon
 - fb)** új utcason 4 m
- g)** Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- h)** Legkisebb hátsóker: az utcason kialakult mérethez igazodjon

i) Legkisebb zöldfelület: 20%

(7) Az „Lk-6” jelű építési övezet (telepszerű, többszintes lakóépületek)

- a) Legkisebb telekterület: kialakult, megtartandó telekstruktúra
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: a tömbtelekre számítva 30%
- d) Legnagyobb épületmagasság:
 - da) lakóépület esetében 10,50 m,
 - db) gazdasági épület, garázs esetében 4,00 m
- e) Legkisebb előkert: a tömbtelken kialakult mérethez igazodjon
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsókert: a tömbtelken kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb zöldfelület: a tömbtelek 40%-a

(8) Az „Lk-7” jelű építési övezet (Sport utcai sorházak)

- a) Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 12 db
- b) Legkisebb telekterület: 2500 m²
- c) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) Legnagyobb beépítettség: 40%
- e) Legnagyobb épületmagasság:
 - ea) utcai épület esetén 6,50 m
 - eb) udvari épület esetén 4,00 m
- f) Legkisebb előkert: az utcasoron kialakult mérethez igazodjon
- g) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- h) Legkisebb hátsókert: az utcasoron kialakult mérethez igazodjon
- i) Legkisebb zöldfelület: 30%

15. Kertvárosias lakóterület - Lke

15.§(1) Kertvárosias lakóterületen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. szerinti melléképtípmények helyezhetők el.

(2) Az „Lke-1” jelű építési övezet

- a) Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db
- b) Legkisebb telekterület: 800 m²
- c) Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 18 m
- d) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- e) Legnagyobb beépítettség: 30%, de legfeljebb 500 m²
- f) Legnagyobb épületmagasság:
 - fa) utcai épület esetén 5,00 m,
 - fb) udvari épület esetén 4,50 m
- g) Legkisebb előkert:
 - ga) kialakult utcasoron az utcasoron kialakult mérethez igazodjon,
 - gb) új utcasoron 5 m, az utcai építési vonal az utcai telekhatártól számított 5-7 m-es sávban mozoghat
- h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsókert: szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 6 m
- j) Legkisebb zöldfelület: 50%

(3)Az „Lke-2” jelű építési övezet

- a)Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db
- b)Legkisebb telekterület: 1000 m²
- c)Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 18 m
- d)Beépítési mód: oldalhatáron álló
- e)Legnagyobb beépítettség: 30%
- f)Legnagyobb épületmagasság:
 - fa)utcai épület esetén 7,50 m, ezt az értéket a lejtő felőli homlokzat magassága külön sem haladhatja meg
 - fb)udvari épület esetén 4,50 m
- g)Legkisebb előkert: 3 m
- h)Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i)Legkisebb hátsókert: 6 m
- j)Legkisebb zöldfelület: 50%

(4)Az „Lke-3” jelű építési övezet

- a)Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 1 db
- b)Legkisebb telekterület: 450 m²
- c)Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 11 m
- d)Beépítési mód: ikresen csatlakozó
- e)Legnagyobb beépítettség: 30%
- f)Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- g)Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h)Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i)Legkisebb hátsókert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- j)Legkisebb zöldfelület: 50%

(5)Az „Lke-4” jelű építési övezet

- a)Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 8 db
- b)Legkisebb telekterület: 1500 m²
- c)Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 20 m
- d)Beépítési mód: szabadon álló
- e)Legnagyobb beépítettség: 30%
- f)Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- g)Legkisebb előkert:
 - ga)az Ifjúság utca és az Ady Endre utca felől az utcason kialakult mérethez igazodjon
 - gb)a József Attila utca felől 0 m
- h)Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i)Legkisebb hátsókert: 6 m
- j)Legkisebb zöldfelület: 50%

16. Falusias lakóterület - Lf

16.§(1)Falusias lakóterületen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. szerinti melléképtípmények helyezhetők el.

(2)Az „Lf-1” jelű építési övezet

- a)Lakásszám: építési telkenként legfeljebb 2 db

- b) Legkisebb telekterület: 1000 m²
- c) Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 18 m
- d) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- e) Legnagyobb beépítettség: 30%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,50 m
- g) Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsókert: 6 m
- j) Legkisebb zöldfelület: 40%

17. Településközpont terület - Vt

17.§(1) Településközpont területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) szerinti melléképitmények helyezhetők el.

(2) A „Vt-1” jelű építési övezet

- a) Telekalakítás: nyeles telek nem alakítható
- b) Legkisebb telekterület: 300 m²
- c) Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 14 m
- d) Beépítési mód: zárt sorú
- e) Legnagyobb beépítettség: 70%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,00 m
- g) Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsókert: 0 m
- j) Legkisebb zöldfelület: 20%

(3) A „Vt-2” jelű építési övezet

- a) Telekalakítás: nyeles telek nem alakítható
- b) Legkisebb telekterület: 650 m²
- c) Legkisebb telekszélesség az építési hely előkerttel meghatározott vonalában: 14 m
- d) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- e) Legnagyobb beépítettség: 60%
- f) Legnagyobb épületmagasság:
 - fa) utcai épület esetében 6,50 m
 - fb) udvari épület esetében 5,50 m
- g) Legkisebb előkert:
 - ga) a Mátyás király és a Templom utca felől 0 m, az épületeket az utcai telekhatárra kell építeni
 - gb) a Szent István utca felől az utcason kialakult mérethez igazodjon
- h) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- i) Legkisebb hátsókert: 0 m
- j) Legkisebb zöldfelület: 20%

(4) A „Vt-3” jelű építési övezet a városközpontban található telepszerű, többszintes lakóépületek számára

- a) Legkisebb telekterület: 800 m²
- b) Beépítési mód: zárt sorú
- c) Legnagyobb beépítettség: 60%, tömbtelek esetében a tömbtelekre számított 60%
- d) Legnagyobb épületmagasság:

- da)**utcai épület esetében kialakult
- db)**udvari épület (garázs) esetében 3,50 m
- e)**Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- f)**Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g)**Legkisebb hátsókert: 3 m
- h)**Legkisebb zöldfelület: 10%

(5)A „Vt-4” jelű építési övezet a városközpontban található telepszerű, többszintes lakóépületek számára

- a)**Legkisebb telekterület: 900 m²
- b)**Beépítési mód: szabadon álló
- c)**Legnagyobb beépítettség: 40%
- d)**Legnagyobb épületmagasság kialakult
- e)**Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- f)**Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g)**Legkisebb hátsókert: kialakult
- h)**Legkisebb zöldfelület: 20%

(6)A „Vt-5” jelű építési övezet (Gyár utca)

- a)**Legkisebb telekterület: 900 m²
- b)**Legkisebb utcai telekszélesség: 20 m
- b)**Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c)**Legnagyobb beépítettség: 50%
- d)**Legnagyobb épületmagasság 7,50 m
- e)**Legkisebb előkert: 3 m
- f)**Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g)**Legkisebb hátsókert: 0 m
- h)**Legkisebb zöldfelület: 20%

18. Intézmény terület - Vi

18.§(1)Intézmény területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2)A „Vi-1” jelű építési övezet

- a)**Legkisebb telekterület: 900 m²
- b)**Beépítési mód: szabadon álló
- c)**Legnagyobb beépítettség: 50%
- d)**Legnagyobb épületmagasság: 8,50 m
- e)**Legkisebb előkert: az utcason kialakult mérethez igazodjon
- f)**Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g)**Legkisebb hátsókert: 6 m
- h)**Legkisebb zöldfelület: 20%

(3)A „Vi-2” jelű építési övezet

- a)**Legkisebb telekterület: 1500 m²
- b)**Beépítési mód: zárt sorú
- c)**Legnagyobb beépítettség: 80%
- d)**Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m

- e) Legkisebb előkert: az utcasoron kialakult mérethez igazodjon
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsókert: 0 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 10%

(4)A „Vi-3” jelű építési övezet

- a) Legkisebb telekterület: 150 m²
- b) Beépítési mód: zárt sorú
- c) Legnagyobb beépítettség: 85%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,00 m
- e) Legkisebb előkert: az utcasoron kialakult mérethez igazodjon
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsókert: 2 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 7,5%

(5)A „Vi-4” jelű építési övezet (Gyár utca)

- a) Legkisebb telekterület: 900 m²
- b) Beépítési mód: zárt sorú
- c) Legnagyobb beépítettség: 85%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 7,50 m
- e) Legkisebb előkert:
 - ea) meglévő épület a kialakult előkerttel bővíthető
 - eb) új építés esetén 3 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsókert: 6 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 7,5%

(6)A „Vi-M” jelű építési övezetbe a műemléki védelem alatt álló Vár, a Ferences templom és kolostor tartozik. Az építési övezetben telekalakítás és építés a külön jogszabályok szerint történhet.

19. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz

19.§(1)A kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) irodaépület,
- c) üzemanyagtöltő,
- d) sportépítmény,
- e) az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és j) pontja szerinti melléképítmény.

(2)A „Gksz” jelű építési övezet

- a) Legkisebb telekterület: 1500 m²
- b) Legkisebb utcai telekszélesség: 30 m
- c) Beépítési mód: szabadon álló
- d) Legnagyobb beépítettség: 60%
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,50 m
- f) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 5 m-re építendő

g) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

h) Legkisebb hátsóker: 8 m

i) Legkisebb zöldfelület: 20%, amely a telekhatárok mentén fasorral, a szabályozási terven jelölt beültetendő területsávban három lomkorona-szintű növényállománnyal, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő. A zöldfelület kialakításának szabályait a településképi rendelet tartalmazza.

20. Általános gazdasági terület - Gá

20.§(1) Általános gazdasági területen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó építmények és az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és i)-j) pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2) A „Gá-1” jelű építési övezet

a) Legkisebb telekterület: 1300 m²

b) Legkisebb utcai telekszélesség: 30 m

c) Beépítési mód: szabadon álló

d) Legnagyobb beépítettség: 50%

e) Legnagyobb épületmagasság: 10,50 m a 33.§ szerinti eltérés lehetőségével

f) Legkisebb előker: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 5 m-re építendő

g) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

h) Legkisebb hátsóker: 10 m

i) Legkisebb zöldfelület: 25%, amely a telekhatárok mentén fasorral, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő. A zöldfelület kialakításának szabályait a településképi rendelet tartalmazza.

(3) A „Gá-2” jelű építési övezet (Börgyár)

a) Legkisebb telekterület: 1000 m²

b) Legkisebb utcai telekszélesség: 20 m

c) Beépítési mód: szabadon álló

d) Legnagyobb beépítettség: 70%

e) Legnagyobb épületmagasság: 10,50 m a 33.§ szerinti eltérés lehetőségével

f) Legkisebb előker:

fa) közterület felől 5 m

fb) magánút felől 0 m

g) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint

h) Legkisebb hátsóker: 6 m

i) Legkisebb zöldfelület: 25%, amely a telekhatárok mentén fasorral, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő. A zöldfelület kialakításának szabályait a településképi rendelet tartalmazza.

21. Különleges beépítésre szánt területek - K

21.§(1) Különleges beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A „K-te” jelű különleges terület temetkezési célra

a) Legkisebb telekterület: 2000 m²

- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m a 33.§ szerinti eltérés lehetőségével
- e) Legkisebb előkert: 10 m
- f) Legkisebb oldalkert: 10 m
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni

(3) A „K-sp” jelű különleges terület sportolási célra

- a) Legkisebb telekterület: 3000 m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 10,00 m
- e) Legkisebb előkert: 0 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%

(4) A „K-id” jelű különleges terület nagy zöldfelület-igényű, idegenforgalmi célokat szolgáló létesítmény (különösen kemping, strand, panzió, kereskedelmi szálláshely stb.) elhelyezése céljára

- a) Legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e) Legkisebb előkert: 5 m
- f) Legkisebb oldalkert: 5 m
- g) Legkisebb hátsókert: 5 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 50%

(5) A „K-hu” jelű különleges terület hulladékgazdálkodási célra

- a) Legkisebb telekterület: 2000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület és kerékpár tároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő
- f) Legkisebb oldalkert: 10 m
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%, amely a telekhatárok mentén fasorral, a szabályozási terven jelölt beültetendő területsávban három lomkorona-szintű növényállománnyal, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő.

(6) A „K-ho” jelű különleges terület honvédelmi célra (lőtér)

- a) Legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 10%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m

- e) Legkisebb előkert: 0 m
- f) Legkisebb oldalkert: 10 m
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%
- i) A lőtér szabályozási terven lehatárolt védőterületén építményt létesíteni, belterjes mezőgazdasági művelést folytatni, bányát nyitni és általában a biztonságot veszélyeztető tevékenységet folytatni nem szabad. Ezen korlátozásokat a még be nem épített területekre kell alkalmazni. Fenti előírásoktól való eltérést, illetve a védőtávolságon belül más építmény elhelyezését a Honvédelmi Minisztérium eseti eljárás keretében engedélyezheti.

(7) A „K-mű” jelű különleges terület mezőgazdasági üzemek elhelyezése céljára

- a) Legkisebb telekterület: 5000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Legnagyobb épületmagasság: 10,50 m a 33.§ szerinti eltérés lehetőségével
- e) Legkisebb előkert: 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpár tároló kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő
- f) Legkisebb oldalkert: 10 m
- g) Legkisebb hátsókert: 10 m
- h) Legkisebb zöldfelület: 40%, amely fasorral, a szabályozási terven jelölt telekhatárok mentén beültetendő területsávban három lombkorona-szintű növényállománnyal, amennyiben a zöldfelületi mutató teljesítéséhez ezen felül szükséges, az építési telek belső részének növényesítésével teljesítendő.

22. A beépítésre nem szánt területek

22.§ A település beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
 - ba) közpark,
 - bb) közkert,
- c) erdőterület
 - ca) gazdasági erdő,
 - cb) védelmi erdő,
- d) mezőgazdasági terület
 - da) kertes mezőgazdasági terület,
 - db) általános mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) természetközeli terület,
- g) különleges beépítésre nem szánt terület
 - ga) idegenforgalmi célra,
 - gb) sportolási célra,
 - gc) tankertészet céljára,
 - gd) mezőgazdasági üzemi célra,
 - ge) temetkezési célra.

23. Közlekedési és közműterület - KÖ

23.§(1) A közúti közlekedési területek – **KÖu** - felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.

(2) Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló törvényben

előírtak szerint helyezhető el.

(3)A kötőtpályás közlekedési területek – KÖk - felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.

(4)Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

- a)Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
- b)Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.
- c)Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.
- d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

(5)Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz megálló) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, számára az adott építési övezeti, és övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek is kialakítható.

24. Zöldterület - Z

24.§(1)A település zöldterületei közparkok - **Zkp** és közkertek – **Zkk**.

(2)A közkertek területére vonatkozó általános előírások:

- a)Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell előnyben részesíteni, helyszíni öntött betonburkolat nem építhető.
- b)Az öntözés lehetőségét biztosítani kell.
- c)A köztéri berendezések, bútorok egységes karakterűek legyenek.
- d)Az övezetben a Vár tér déli oldalán található 795 hrsz.-ú közkert kivételével épület nem építhető.
- e)A Vár tér déli oldalán található 795 hrsz.-ú közkertben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül vízitúra megálló céljára 1 db épület építhető a következő előírások betartásával:
 - ea)beépítési mód: szabadonálló
 - eb)legnagyobb beépítettség: 3%
 - ec)legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
 - ed)legkisebb előkert 0 m,
 - ee)legkisebb zöldfelület: 60%.

(3)A meglévő zöldterületek felújítása, valamint a tervezett zöldterületek kialakítása, a növényállomány kiválasztása tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített tervek alapján végezhető.

25. Erdőterület - E

25.§(1)A településen található erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint **gazdasági – „Eg”** és **védelmi - „Ev”** jelű erdők.

(2)Építési szabályok **gazdasági** erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területű telken és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a)Beépítési mód szabadonálló

- b) Legnagyobb épületmagasság
 - ba) Gazdasági épület esetében 7,5 m
 - bb) Az erdő rendeltetéséhez kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület (különösen vadászház) esetében 5,0 m
 - bc) Sajátos funkciójú épület (különösen vadles, erdei kilátó) esetében 15,0 m
- c) Legkisebb előkert 5 m
- d) Legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- e) Legkisebb hátsóker 10 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(3) Építési szabályok **védelmi (Ev)** erdőben

- a) Épületnek nem minősülő építmény csak az erdő rendeltetéséhez köthető funkcióval, környezetvédelmi, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal (különösen vadles, erdei kilátó) helyezhető el.

26. Kertes mezőgazdasági terület - Mk

26.§ Az „Mk” jelű övezetben bármilyen építmény az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

(1) Telekalakítási előírások

- a) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen
 - aa) legkisebb telekterület 1500 m²
 - ab) legnagyobb telekterület 4000 m²
- b) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen kívüli területen
 - ba) legkisebb telekterület 720 m²
 - bb) legnagyobb telekterület 4000 m²
- c) Legkisebb telekszélesség a teljes övezetben 12 m

(2) Építési előírások

- a) Lakóépület építésének feltételei
 - aa) Zártkerti művelés alól kivett telek esetében legalább 1500 m² telekterület
 - ab) Az aa) ponttól eltérő esetekben az OTÉK 29.§ szerint
- b) Beépítési mód szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség 5%, de legfeljebb 250 m² beépített alapterület
- d) Legnagyobb épületmagasság:
 - da) gazdasági épület esetében 4,50 m
 - db) lakóépület esetében 5,0 m
- e) Legkisebb előkert:
 - ea) a kialakult mérethez igazodjon
 - eb) amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 5 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint
- g) Legkisebb hátsóker:
 - ga) a kialakult mérethez igazodjon
 - gb) amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 6 m

(3) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

27. Általános mezőgazdasági terület - Má

27.§ Az „Má” jelű övezetben bármilyen építmény az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

(1) Telekalakítási előírások

- a) Legkisebb telekterület 1500 m²
- b) Legkisebb telekszélesség 18 m

(2) Építési előírások

- a) Lakóépület építésének feltételei
 - aa) Zártkerti művelés alól kivett telek esetében legalább 1500 m² telekterület
 - ab) Az aa) ponttól eltérő esetekben az OTÉK 29.§ szerint
- b) Beépítési mód szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség OTÉK szerint
- d) Legnagyobb épületmagasság:
 - da) gazdasági épület esetében 7,50 m, a 33.§ szerinti eltérés lehetőségével
 - db) lakóépület esetében 5,0 m
- e) Legkisebb előkert 10 m
- f) Legkisebb oldalkert 10 m
- g) Legkisebb hátsóker 10 m

(3) Birtokközpont, vagy a birtokközponthoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

- a) Általános mezőgazdasági területen birtokközpont és a hozzá tartozó kiegészítő központ az alábbi esetekben nem alakítható ki:
 - aa) Országos ökológiai hálózattal való érintettség
 - ab) Natura 2000 területi érintettség
 - ac) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területi érintettség
 - ad) rendszeresen belvízjárta területi érintettség
- b) Az a) pontban felsoroltakkal nem érintett általános mezőgazdasági területen birtokközpont és a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK, valamint a (2) bekezdés előírásainak figyelembe vételével alakítható ki.

(4) Telekösszevonás, telekhatár-rendeázés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

(5) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

28. Vízgazdálkodási terület - V

28.§(1) A „V” jelű övezetekbe a vízgazdálkodással kapcsolatos területek tartoznak (különösen az állandó vízfolyások, az árkok, a vízmű területek és a tavak).

(2) A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(3) A „V-2” jelű övezetbe a vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót

kiszolgáló létesítmények épületei (különösen kútház, szivattyúház) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Legnagyobb beépítettség 10%
- c) Legnagyobb épületmagasság 4,0 m
- d) Legkisebb előkert 3 m
- e) Legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- f) Legkisebb hátsóker 0 m.

(4)A „V-id” jelű övezetbe az idegenforgalmi célra szolgáló Pósa-tórendszer területe tartozik. Az övezetben vízkárelhárítási, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények és építmények helyezhetők el a külön jogszabályokban foglaltak figyelembe vételével.

Az övezetben a vízisporttal és a sporthorgászattal kapcsolatos építményekre vonatkozó előírások a következők:

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Legnagyobb beépítettség 5%, de épületenként legfeljebb 40 m²
- c) Legnagyobb építménymagasság 3,00 m

29. Természetközeli terület - Tk

29.§(1)Az OTÉK szerinti természetközeli területek a település nádas művelési ágú földrészei.

(2)A természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

30. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb

30.§(1)Különleges beépítésre nem szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2)A „Kb-id-1” jelű övezet idegenforgalmi célra – multikulturális horgász- és szabadidő központ, ahol a terület rendeltetésű használatát szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szociális és sport építmények helyezhetők el.

- a) Legkisebb telekterület: 1000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 5%
- d) Legnagyobb épületmagasság: a szabályozási terven külön jelölt építési helyen belül 15 m, az ezen kívüli telekrészekben 4,50 m
- e) Legkisebb előkert: 10 m
- f) Legkisebb oldalkert: OTÉK szerint, a szabályozási terven jelölt be nem építhető telekrész figyelembe vételével
- g) Legkisebb hátsóker: 10 m, a szabályozási terven jelölt be nem építhető telekrész figyelembe vételével

(3)A „Kb-id-2” jelű övezet idegenforgalmi célra - a Gácsi ménésbirtok területe

- a) Legkisebb telekterület: 10.000 m²
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Legnagyobb beépítettség: 3%

- d)Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e)Legkisebb előkert: 5 m
- f)Legkisebb oldalkert: 5 m
- g)Legkisebb hátsókert: 5 m
- h)Legkisebb zöldfelület: 70%

(4)A „Kb-sp” jelű különleges terület sportolási célra

- a)Legkisebb telekterület: 5000 m²
- b)Beépítési mód: szabadon álló
- c)Legnagyobb beépítettség: 3%
- d)Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e)Legkisebb előkert: 10 m
- f)Legkisebb oldalkert: 10 m
- g)Legkisebb hátsókert: 10 m
- h)Legkisebb zöldfelület: 80%

(5)A „Kb-ker” jelű különleges terület tankertészeti céljára

- a)Legkisebb telekterület: 10.000 m²
- b)Beépítési mód: szabadon álló
- c)Legnagyobb beépítettség: 3%
- d)Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e)Legkisebb előkert: 5 m
- f)Legkisebb oldalkert: 5 m
- g)Legkisebb hátsókert: 5 m
- h)Legkisebb zöldfelület: 80%

(6)A „Kb-mű” jelű különleges terület mezőgazdasági üzemi területéhez tartozó kiegészítő funkciók (különösen szérűskert, trágyatároló stb.) céljára

- a)Legkisebb telekterület: 10.000 m²
- b)Beépítési mód: szabadon álló
- c)Legnagyobb beépítettség: 3%
- d)Legnagyobb épületmagasság: 5,50 m
- e)Legkisebb előkert: 5 m
- f)Legkisebb oldalkert: 5 m
- g)Legkisebb hátsókert: 5 m
- h)Legkisebb zöldfelület: 60%

(7)A „Kb-te” jelű különleges terület temetkezési célra (szovjet katonatemető) – kegyeleti park

III. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. Hatálybalépés

31.§(1)Ez a rendelet 2019. január 1-én lép hatályba.

32. Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei

32.§(1)Általános gazdasági területen (Gá jelű építési övezetek), mezőgazdasági üzemi területen (K-mű jelű építési övezet) és általános mezőgazdasági területen (Má jelű övezet) technológiai jellegű építmény épületmagassága technológiai és műszaki indoklás alapján az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

(2)Temetkezési célú különleges területen (K-te jelű építési övezet) sajátos funkciójú építmény (különösen harangtorony) épületmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja.

33. Hatályon kívül helyező rendelkezések

33.§E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 22/2005.(XII.19.) önkormányzati rendelet.

Simontornya, 2018. november 16.

Csöszné Kacz Edit sk.
polgármester

Bárdos László sk.
címzetes főjegyző

Záradék:

Ez a rendelet Simontornya városban 2018. november 27. napján kihirdetésre került.

Simontornya, 2018. november 27.

Bárdos László sk.
címzetes főjegyző

1. melléklet a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

SZ-1 SZABÁLYOZÁSI TERV

2. melléklet a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

SZ-2 SZABÁLYOZÁSI TERV

3. melléklet a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

SZ-3 SZABÁLYOZÁSI TERV

4. melléklet a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

A KÖZÚTHÁLÓZAT ÉS A KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI

	A.	B.	C.
	Közlekedési terület megnevezése	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
1.	61. sz. út külterületi szakasza 64. sz. út külterületi szakasza	KÖu-1	kialakult
2.	6317. sz. út külterületi szakasza 6407. sz. út külterületi szakasza	KÖu-2	kialakult
3.	Külterületi egyéb utak	KÖu-3	kialakult, szélesítés esetén min. 10,0 m
4.	61.sz. út belterületi szakasza: Ady E. utca 64.sz. út belterületi szakasza: Igari út, Dr. Kovács Nándor utca	KÖu-4	meglévő (10-22 m)
5.	Belterületi gyűjtőutak: József Attila utca Mátyás király utca Beszédes Ferenc utca Malom utca Gyár utca Petőfi Sándor utca Pásztor utca folytatás Mátyás király utca	KÖu-5	kialakult
6.	Meglévő kiszolgáló utak Tervezett kiszolgáló utak	KÖu-6	kialakult 12-20 m
7.	Kerékpárút és gyalogos sétány	KÖu-7	min. 4,0 m
8.	Gyalogút	KÖu-8	min. 4,0 m
10.	Vasút terület	KÖk	

5. melléklet a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ
TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK**

	nagy haszonállat	közepes haszonállat	kis haszonállat	Trágya- és trágyalétároló esetén
	tartására szolgáló építmény esetén			
Lakó- és közösségi funkciójú épülettől	20 m	10 m	10 m	15 m
Ásott és fúrt kúttól	12 m	8 m	6 m	15 m
Kerti csaptól	8 m	4 m	2 m	10 m

Nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly

Közepes haszonállat: sertés, juh, kecske

Kis haszonállat: baromfifélék, prémes állatok, méhek

6. melléklet a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az építési övezeti előírásokban és a szabályozási terven meghatározott módon és telekrészen az építési tevékenység használatba vételének időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

1. Gksz építési övezetben:

0152/17, 0699/2, 988, 1326/1, 1326/3, 1326/4, 1322/1, 0323/1, 1323/3, 183/3, 183/6 hrsz.

2. Gá-1 építési övezetben:

1688, 181, 043/17 hrsz.

3. K-hu építési övezetben:

135/32, 135/33, 044 hrsz.

4. K-mű építési övezetben:

0166/13, 0167, 0166/11, 0277/2 hrsz.

1. számú függelék a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETÜK

1.1 MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETÜK

1. Ferences templom

cím: Szent István u. 4.

hrsz.: 30

azonosító: 8721

bírság kategória: I.

védési ügyirat: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM

ex lege műemléki környezet: 42, 1450, 1453, 1456/1, 1456/6, 1461/1, 1461/2, 1461/4, 1466, 1467, 29/2, 29/1 hrsz.

2. Ferences rendház

cím: Szent István u. 3.

hrsz.: 29/2, 29/1

azonosító: 8722

bírság kategória: I.

védési ügyirat: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM

ex lege műemléki környezet: 1467, 1461/6, 1461/4, 1461/2, 1461/1, 1456/1, 1453, 1450, 1449, 31/2, 31/1, 30, 26/2, 26/1, 25, 24, 42, 27 hrsz.

3. Vár

cím: Vár tér

hrsz.: 1447

azonosító: 8725

bírság kategória: I.

védési ügyirat: 1620-58-19/1950. VKM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM

műemléki környezet: 29/2, 29/1, 1413/5, 1439, 125, 799/2, 799/1, 1445/1, 42, 27, 1458, 1459, 1460, 1461/1, 1461/2, 1461/4, 1461/5, 1461/6, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468/4, 30, 789/1, 789/2, 790/1, 790/2, 791/1, 791/2, 792/1, 792/2, 793, 794, 795, 796, 797/2, 797/3, 797/4, 797/5, 797/6, 797/7, 797/8, 797/9, 797/11, 797/12, 797/13, 797/14, 798, 1414, 1436/2, 1440, 1441, 1443, 1444/1, 1444/2, 1445/2, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454/2, 1455, 1456/1, 1456/3, 1456/4, 1456/6, 1456/7, 1456/8, 1456/9, 1457 hrsz.

4. Szentháromság szobor

cím: Vár tér

hrsz.: 1445/2

azonosító: 8722

bírság kategória: II.

védési ügyirat: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM

ex lege műemléki környezet: 1441, 1445/1, 1446, 1460, 1461/1, 1461/2, 1468/4, 1474, 1475, 1476/1, 1477, 1478 hrsz.

2. számú függelék a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

1. Simontornya – Sió híd (Simontornya 1)
2. Simontornya – Külső Bozót dűlő I. (Simontornya 2)
3. Simontornya – Sió part, vasúti homokbánya (Simontornya 5)
4. Simontornya – Víghegy utca 9-10. – Székelyi utca 10-15. (Simontornya 8)
5. Simontornya – Nyugati terület (Simontornya 9)
6. Simontornya – Mozsi-hegy (Mózsé-hegy) (Simontornya 11)
7. Simontornya – Volt Téglagyári szántó
8. Simontornya – Belterület (Simontornya 13)
9. Simontornya – Halom-hegy (Simontornya 15)
10. Simontornya – Birkás tanya, Irén-major (Simontornya 16)
11. Simontornya – Határ-dűlő, Bozót-mellék (Simontornya 17)
12. Simontornya – Határ-dűlő, Igari faluvég (Simontornya 18)
13. Simontornya – Régi igari út magaslata (Simontornya 19)
14. Simontornya – Igar-vámi határút (Simontornya 20)
15. Simontornya – Igar-vámi határárok (Simontornya 21)
16. Simontornya – Faluvég (Simontornya 22)
17. Simontornya – Sportpálya (Simontornya 23)
18. Simontornya – Tsz mellett (Simontornya 24)
19. Simontornya – Homokdomb (Simontornya 25)
20. Simontornya – Sárrét, Külső rétek (Simontornya 12, Simontornya 26)
21. Simontornya – Bozótos (Simontornya 27)
22. Simontornya – Forgó-domb (Simontornya 28)
23. Simontornya – Lapos-sziget, Sió-part (Simontornya 29)
24. Simontornya – Forgó-domb, déli lejtő (Simontornya 30)
25. Simontornya – Bozótos-dűlő II. (Simontornya 32)
26. Simontornya – Némédi út északi oldala (Simontornya 33)
27. Simontornya – Vasúti hídtól nyugatra, Török-domb (Simontornya 34)
28. Simontornya – Vasúti homokbánya déli oldal (Simontornya 35)
29. Simontornya – Mozsi-hegy alatt, Vörös-villa és a Jób-ház közötti vízmosás (Simontornya 37)
30. Simontornya – Malom utca (Simontornya 38)
31. Simontornya – Ferencesek szőlője (Simontornya 39)
32. Simontornya – Óvoda (Simontornya 40)
33. Simontornya – Ülepítők (Simontornya 41)
34. Simontornya – Ebszájú (Simontornya 42)
35. Simontornya – Halom (Simontornya 43)
36. Simontornya – Halom-dombi-dűlő (Simontornya 44)
37. Simontornya – Itató-dűlő, Fácános rét (Simontornya 45)
38. Simontornya – Lapos sziget, kelet (Simontornya 46)
39. Simontornya – Gabonás-dűlő (Simontornya 47)
40. Simontornya – Várkert utca, Petőfi utca (Simontornya 48)
41. Simontornya – 61-es út (Simontornya 49)
42. Simontornya – Kenderföldek (Simontornya 51)
43. Simontornya – Pósapart (Simontornya 52)
44. Simontornya – Derék-hegy (Simontornya 53)
45. Simontornya – Halom-dombi-dűlő (Simontornya 54)
46. Simontornya – József Attila utca (Simontornya 55)
47. Simontornya – Kossuth tér–Könyök utca–Malom utca keleti vége–Óvoda u.–Szív u. (Simontornya 56)
48. Simontornya – Temető u. 13. (Simontornya 57)

- 49. Simontornya – Halomvölgyi dűlőtől délre (Simontornya 14, Simontornya 58)
- 50. Simontornya – Jánosmajor (Simontornya 59)
- 51. Simontornya – Némedi határszél (Tolnanémedi 27)
- 52. Simontornya – Szentpéteri Siópart I.
- 53. Simontornya – Öntözött terület I.
- 54. Simontornya – Öntözött terület II.
- 55. Simontornya – Öntözött terület III.
- 56. Simontornya – Határ-dűlő/Ozorai úti szántóföldek
- 57. Simontornya – Jánosháza-dűlő I.
- 58. Simontornya – Jánosháza-dűlő II.
- 59. Simontornya – Forgó
- 60. Simontornya – Halom-dombi dűlő

3. számú függelék a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

EX LEGE VÉDETT LÁP

Az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló vidékfejlesztési miniszteri közlemény szerint a 0223/2 hrsz-ú terület.

NATURA 2000 TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010.(V.11.) KvVM rendelet alapján:

- Kisszékelyi – dombság (HUDD10005) – különleges madárvédelmi terület
- Kisszékelyi-dombság (HUDD2002) – kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján:

- Magterület
- Ökológiai folyosó

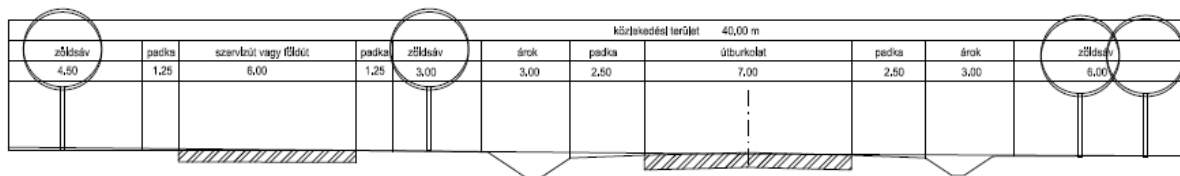
TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

lehatárolás a szabályozási terven az országos területrendezési terv alapján

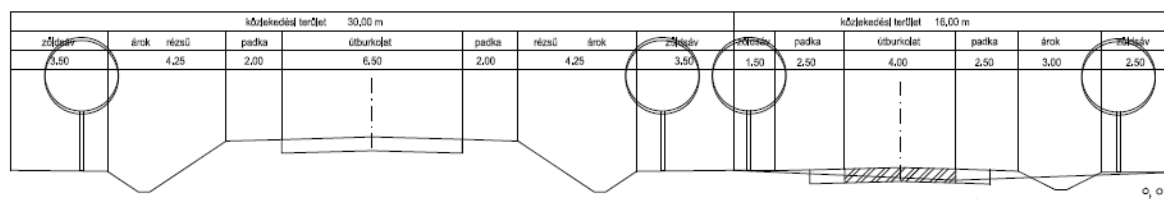
4. számú függelék a 11/2018.(XI.27.) Önkormányzati rendelethez

TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK

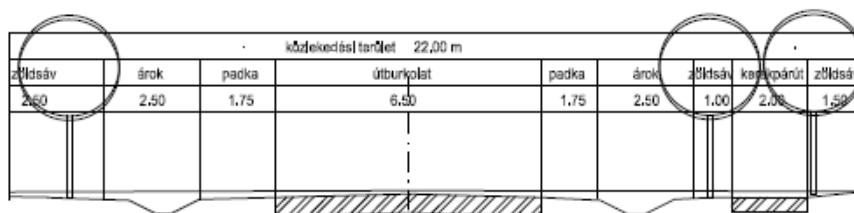
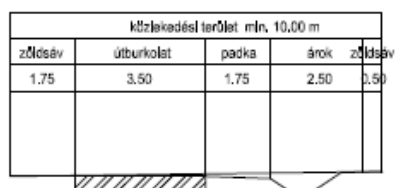
A (KÖu-1) 61és 64. sz. utak új közös nyomvonala, külterületi II. rendű főút (K.IV.B.)



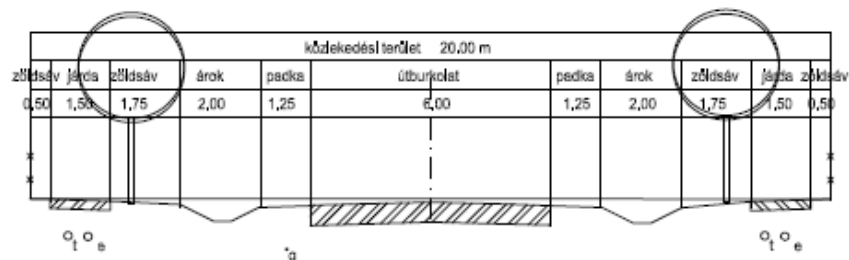
B (KÖu-1) 61. sz. főút meglévő nyomvonala, külterületi II. rendű főút (K.IV.C.)

B (KÖu-3) Iparterületi kiszolgáló út
külterületi mellékút, egyéb út (K.VI.B.)

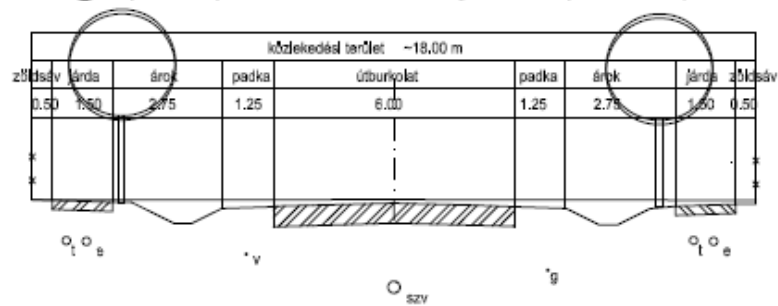
C (KÖu-3) Keleti tehermentesítő út, külterületi mellékút, egyéb út (K.VI.C.)

D (KÖu-3) Mezőgazdasági utak
külterületi egyéb út (K.VIII.C.)

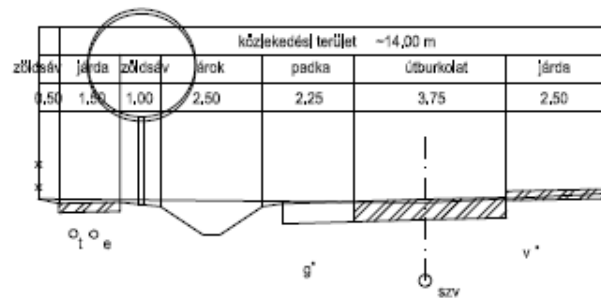
E (KÖu-6) Lakóterületi kiszolgáló út (B.VI.d.A.)



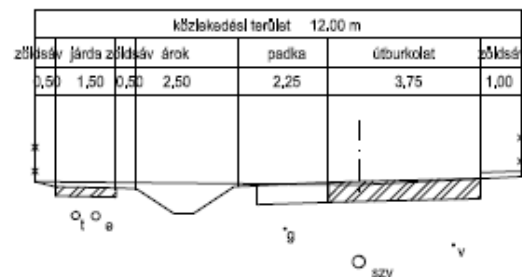
⑥ (KÖu-6) Lakóterületi kiszolgáló út (B.VI.d.B.)



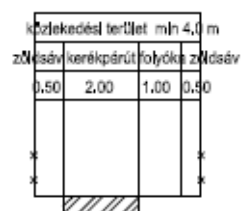
⑦ (KÖu-6) Lakóterületi kiszolgáló út (B.VI.d.C.)



⑧ (KÖu-6) Lakóterületi kiszolgáló út (B.VI.d.C.)



① (KÖu-7) Kerékpárút (B.VII.)



② (KÖu-8) Belterületi gyalogút (B. VIII.)

