

CSESZNEK KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor TT/1 01-5041

Városrendezés:

Bárdosi Andrea
településtervező
Bárdosi György
településtervező

Város és Ház Bt.



Város és Ház Bt.



Településtervezés:

Láng Andrea


Város és Ház Bt..



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft



Közlekedés, közművek:
Örökségvédelem:

Nagy Szabolcs
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.



Megbízó: Csesznek község Önkormányzata
Polgármester: Trieblné Stanka Éva Renáta
Főépítész: Várszegi Bernadett

**Csesznek község Önkormányzata Képviselő-testületének
.. /2020. (.....) önkormányzati rendelete
Csesznek község Helyi Építési Szabályzatáról**

Csesznek község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (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 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Természetvédelmi Osztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, VMKH Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal, Ajkai Járási Hivatal Földhivatali Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém megyei Önkormányzat, Bakonyoszlop Önkormányzata, Bakonyszentkirály Önkormányzata, Nagyesztergár Önkormányzata, Borzavár Önkormányzata, Porva Önkormányzata, Magyar Közút Nonprofit Zrt Veszprém megyei Igazgatóság véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet alkalmazása

1. §

Csesznek község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (*továbbiakban együtt: építési munkát folytatni*) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

2. Fogalommagyarázat

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítési mód:* A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható
2. *Főépület:* Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. *Közös udvaros beépítésű telek:* kialakult, közös udvarral és több épülettel rendelkező telek, ahol a telken álló épületek egy része vagy mindegyike külön hrsz-ú úszótelek. Új épület elhelyezése, vagy meglévő épületek átépítése, bővítése esetén a közös udvart az úszótelek területével együtt kell a beépítés alapjául számolni és a beépítés mértékbe az összes épületet (az úszótelkeseket is) be kell számítani.

4. *Melléképület*: a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló épület, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor, mezőgazdasági épület, állattartó épület.
5. *Terepszint alatti beépítés*: A terepszint feletti beépítéshez szerkezetileg csatlakozó, terepszint alatti épületrész.
6. *Zárvány telek*: építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

3. Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Településszerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
 - a) övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - b) területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
 - a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet határa, jele,
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - d) a telek be nem építhető része.
- (3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:
 - a) Natura 2000 terület,
 - b) országos ökológiai hálózat – magterület,
 - c) országos ökológiai hálózat – pufferterület,
 - d) tájképvédelmi terület,
 - e) helyi jelentőségű természetvédelmi terület
 - f) régészeti lelőhelyek,
 - g) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- (4) Irányadó szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
 - a) javasolt telekhatár,
 - b) javasolt telekhatár megszüntetés,
 - c) javasolt belterületi határ megszüntetés,
 - d) tervezett belterület határ (eddig növelhető a belterület).

4. Telekalakítás

4.§

- (1) Új építési telkek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
 - a) oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 16 m, az Lf3 építési övezetekben minimum 14 m.
 - b) szabadonálló beépítés esetén minimum 18 m,
 - c) gazdasági területen minimum 20 m.
- (2) Közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezeti, övezeti előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (3) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek csak kialakult zárvány telek megközelítése esetén alakítható ki, de a visszamaradó telek szélessége feleljen meg az (1) bekezdés szerinti méreteknek.
- (4) Szabályozási vonal végrehajtása esetén
 - a) a meghatározott min. teleknagyságtól kisebb telekméret és
 - b) a megengedettnél nagyobb beépítettség is megengedett, de a beépítés mértéke ebben az esetben is legfeljebb az eredeti telekmérethez számított max. beépítés lehet.

5. Építés, létesítés általános feltételei

5. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
 - a) a tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
 - b) a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény bruttó területe legfeljebb a telek 10%-a lehet és bárhol kialakítható, ha a rendelet másként nem szabályozza.
- (3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt "Telek be nem építhető része" jellel jelölt területen épület nem létesíthető, zöldfelületként megartandó terület. Kivétel ez alól a sport és turisztikai rendeltetésű létesítmény.

6. Tereprendezés

6. §

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,00 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkerti telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

7. Általános építési előírások

7. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Csesznek teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Az előkert mérete
 - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (4) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) maximum 4m³ térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
 - c) kerti tó,
 - d) zászlótartó oszlop,
 - e) hulladéktartály-tároló maximum 2m² alapterülettel 2 m magassággal helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (5) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
 - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) pont kivételével;
 - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
 - c) azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m, egyéb esetben az a) pont szerint.

- (6) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmények közül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgy helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában
 - a) legalább 6 méter,
 - b) a 30 m-nél kisebb mélységű telkek esetében 0 m.
- (8) A lakóterületek, és egyes területek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (9) Az előírt beépítési módtól eltérő, kialakult beépítésű meglévő épület bővítése, felújítása a szomszédos telkek előírt beépítési módú beépíthetőségét nem korlátozhatja, kivétel ez alól, ha a szomszédos épület is kialakult beépítésű.
- (10) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (11) Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön.
- (12) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.
- (13) A településkép védelméről szóló 13/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelet. 1. mellékletében lehatárolt területen a főépület az oldalhatártól legfeljebb 1,00 m távolságra kell legyen.

8. Építészeti előírások

8.§

- (1) Az építési övezeteknél az épületekre meghatározott legnagyobb épületmagasság hitéleti és kegyeleti épületek tornyánál figyelmen kívül hagyható.
- (2) Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

9. Zöldfelületek

9.§

- (1) Új közutak, utcák kialakításánál
 - a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
 - b) a legalább 16 m szabályozási szélességű közút esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (2) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - a) 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
 - b) 3 m-nél magasabbra növe cserék és fák legalább 3,0 m-re.

10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

10.§

- (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.
- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
 - a) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,

- d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen garázs, sorgarázs nem építhető.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) Főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
 - a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület, településközpont terület, különleges területek) teljes közművesítés,
 - b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, beépítésre szánt különleges területek) részleges közművesítés,
 - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadott.
 - d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
 - e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

IV. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táj- és természeti értékek védelme

12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) Natura 2000 terület,
 - b) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - c) országos ökológiai hálózat pufferterülete,
 - d) tájképvédelmi terület.
 - e) helyi jelentőségű természetvédelmi területahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.

13. Környezetvédelem

13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) A település területén kijelölt egyedileg meghatározott zajvédelmi szempontból érzékeny területfelhasználási egység a különleges turisztikai terület.
- (4) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (5) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (6) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (7) A közcsonnával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (8) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (9) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (10) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (11) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (12) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (13) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (14) Lakóterület határától 500 m védőtávolságon belül külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, külszín bányaművelés nem folytatható.
- (15) A település környezeti állapotára kedvezőtlen hatással járó (zaj, levegőszennyezés) sportolási létesítmény (lőtér, motor-, autósport) turisztikai rekreációs célú különleges területeken (hagyományörző bemutatóhely, fogadóközpont, várturisztikai látogatóközpont, tájgazdálkodási központ, turisztikai terület) és azoktól, továbbá a belterülettől 1000 m védőtávolságon belül csak akkor létesíthető, ha a tervezett sportlétesítmény a kijelölt turisztikai területekre és alakosságra nézve jelentős negatív környezeti változást nem eredményez.

V. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Beépítésre szánt területek

14.§

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- a) Falusias lakóterület (Lf),
 - b) Településközpont terület (Vt),
 - c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
 - d) Különleges sportterület (Ksp)
 - e) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
 - f) Különleges terület - Hagyományörző bemutatóhely (Khb),
 - g) Különleges terület - Fogadóközpont (Kf),
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

15. Falusias lakóterület (Lf)

15.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) lakó,
 - b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) műhely,
 - d) nyárikonyha,
 - e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) állat ól, állatkifutó,
 - e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - f) komposztáló,
 - g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
 - h) zöldségverem helyezhető el.
- (4) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.

- (5) A beépítéssel átellenes oldalon meglévő épületek funkciója csak a 3. § a)-d) és vendéglátó (?) lehet.
- (6) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 100 m²-nél.
- (7) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területészre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.
- (8) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

16. Településközpont terület (Vt)

16.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:
 - a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport,
 rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
- (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.

17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

17.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetésű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (4) A Gksz2 építési övezetben csak a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés alakítható ki.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (7) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

18. Különleges Sportterület (Ksp)

18.§

- (1) A Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott építési övezetben a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint a látogatók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az építési övezeti paramétereket az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

19. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmu)

19.§

- (1) A Szabályozási terven „Kmu” jellel szabályozott építési övezetben mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai, lovas-turisztikai rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.
- (5) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

20. Különleges Hagyományörző bemutatóhely (Khb)

20.§

- (1) A Szabályozási terven „Khb” jellel szabályozott építési övezetben a hagyományos falusi életmódot bemutató épületek, szabadtéri sport építmények, sportlétesítmények és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

21. Különleges terület- Fogadóközpont (Kf)

21.§

- (1) Szabályozási terven „Kf” jellel szabályozott építési övezetben az erdei oktatást, ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását, a sportolást szolgáló építmények, szállás- és szolgáltató épület, erdei tábor és annak szociális építményei, továbbá a fogadóközpont fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmények létesíthetők.
- (2) A Kf építési övezetben kialakítható az (1) bekezdésben felsoroltakon túl a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (4) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

22. Beépítésre nem szánt területek

22.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Közlekedési területek – közúti (KÖu)
 - b) Zöldterület (Z),
 - c) Erdőterület - védelmi (Ev)
 - d) Erdőterület - gazdasági (Eg)
 - e) Erdőterület - közjóléti (Ek)
 - d) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - e) Korlátozott használatú terület (Mko)
 - f) Kertes mezőgazdasági területek (Mk)
 - e) Vízgazdálkodási területek (V),
 - f) Különleges terület – vár (Kb-v)

- g) Különleges várturisztikai látogatóközpont (Kb-vt)
- h) Különleges tájgazdálkodási központ (Kb-tk)
- i) Különleges turisztikai terület (Kb-tt)
- j) Különleges közműterület (Kb-k),
- k) Különleges terület – temető (Kb-t)
- l) Különleges terület - adóállomás (Kb-a).

23. Közlekedési terület

23.§

- (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló) valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közúthálózat elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.
 - a) meglévő országos főút:
 - aa) 82 sz. főút /K.V.C./,
 - b) meglévő országos mellékutak
 - ba) 8219 sz. közút /K.V.B./
 - bb) 82133 j. közút (belterületen: Vár u.) /B.V.c.B./,
 - c) meglévő gyűjtőutak:
 - ca) Gézaházára vezető út /K.V.B./,
 - cb) Volt fűrészteleprevezető út /K.V.B./,
 - d) lakó utak, kiszolgáló utak: Meglévő és tervezett utcák, utcaszakaszok /B.VI.d.C./,
 - e) tervezett kerékpáros hálózati elemek
 - eb) tervezett kistérségi kerékpáros nyomvonal (rajzon, meglévő telekszélességben, nyom-ként)
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m.
- (4) Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m-ig nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki. Előbbiek alól kivétel a gyalogút és kerékpárút, mely esetekben a minimális szélesség 3,0 m.
- (7) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

24. Zöldterület (Z)

24.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.
- (4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

25. Erdőterület (E)

25.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) gazdasági (Eg),
 - b) védelmi (Ev),
 - c) közjóléti (Ek)
- övezetbe tartozik.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) övezeteiben az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő épületek és az erdei turizmussal összefüggő, épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.
 - (4) Az Eg jelű erdő övezetek területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5 %,
 - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
 - d) az előkert, oldalkert legalább 10 m.
 - (5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.
 - (7) Az Ek jelű erdő övezet területén az erdei turizmus építményei helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 5 %, de az egyes épületek bruttó alapterülete nem lehet több 150 m²-nél.
 - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
 - d) az előkert, oldalkert legalább 10 m.

26. Mezőgazdasági terület

26.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
 - c) kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
 - a) ha az állandó otthont a gazdasági épületek megléte és a gazdasági épületekben folytatott tevékenység indokoltá teszi,
 - b) a lakó rendeltetés rendeltetészerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
 - c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.
- (3) Lakás vagy lakóépület a beépíthetőség 50 %-át nem haladhatja meg.

27. Általános mezőgazdasági terület

27.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület Má övezetében az (2) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
 - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha,
 - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 1 ha,
 - c) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Beépítettség mértéke: maximum 5 %,
 - e) Épületmagasság: maximum 7,5 m,
 - f) Előkert, oldalkert: minimum 10 m.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezetében, ha valakinek a tulajdonában álló mezőgazdasági művelési ágú telkek (földrészletek) összes területe eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken

birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület helyezhető el.

- (5) A birtokközpont kialakításának feltételei:
 - a) Beépíthető telek területe: minimum 1 ha,
 - b) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Beépítettség mértéke: a birtokközpont területének 40 %-a, de nem lehet több, a beszámított telkek összterületének 5 %-ánál,
 - e) Épületmagasság: maximum 7,5 m,
 - f) Előkert, oldalkert, hátsókert: minimum 10 m.
- (6) A birtokközpont területén épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.

28. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

28. §

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mko jellel szabályozott területek.
- (2) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-0 övezetében épület nem létesíthető.
- (3) Az Mko-1 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épületek, a továbbá a tulajdonos, használó, a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.
- (4) Az Mko-1 övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
 - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha
 - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 2 ha,
 - c) Beépítési mód: szabadonálló,
 - d) Beépítettség mértéke: maximum 3 %,
 - e) Épületmagassága: maximum 4,5 m,
 - f) Előkert, oldalkert: minimum 10 m.
- (5) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

29. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

29. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület (Mk) a vegyes mezőgazdasági használat (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) és a pihenést szolgáló terület, ahol épület nem létesíthető.

30. Vízgazdálkodási terület

30. §

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízmedrek, árkok területe, ahol a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

31. Különleges terület - vár

31. §

- (1) A Kb-v jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület a cseszneki vár területe és a szabályozási terven jelölt közvetlen környezete, ahol a vár műemléki rekonstrukciójához kapcsolódó építmények és fogadóépület létesíthető.

32. Különleges terület varturisztikai látogatóközpont

32.§

- (1) A Kb-vt jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület ahol a varturizmushoz kapcsolódó kulturális, oktatási, sport, közösségi szórakoztató, bemutatási, ismeretterjesztési rendeltetésű építmények továbbá szállás jellegű és a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű építmények valamint a terület fenntartását szolgáló gazdasági épületek létesíthetők.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) A Kb-vt övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) kialakítható telekterület: min. 5 ha
 - c) beépítettség: max. 10 %
 - d) zöldfelület: min. 60 %
 - e) épületmagasság: max. 7,5 m
- (4) A telken belüli zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

33. Különleges terület tájgazdálkodási központ

33.§

- (1) A Kb-tg jelű, beépítésre nem szánt, különleges terület tájgazdálkodási központ övezetben a lovas oktatás, lovas sportolás, a lótenyésztés építményei, a bemutatást az ismeretterjesztést, a génmegőrzést szolgáló állattartás építményei, továbbá a turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épület, szállásépület, fogadóépület létesíthető. Kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) A Kb-tg övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) kialakítható telekterület: min. 1 ha
 - c) beépítettség: max. 10 %
 - d) zöldfelület: min. 60 %
 - e) épületmagasság: max. 7,5 m
- (4) A telken belüli zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

34. Különleges turisztikai terület

34.§

- (1) A Kb-tt jelű, beépítésre nem szánt, különleges turisztikai terület övezetében kereskedelmi szállásépület, üdülő rendeltetésű épület, továbbá a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, sport, kulturális, közösségi szórakoztató, rekreációs rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Sportolási létesítmény csak a 13.§ (15) bekezdése szerinti feltételek figyelembevételével létesíthető.
- (3) A Kb-tt övezetben elhelyezhető épületekben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (4) Az övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) kialakítható telekterület: minimum 1 ha,
 - c) beépítettség: maximum 10 %,
 - d) épületmagasság: maximum. 7,5 m.
 - e) zöldfelület: min. 60%.
- (5) Az övezet területén a már meglévő védett faállományt meg kell tartani, a kialakítandó új zöldfelületet a térségben honos fajokkal ligetesen fásítva kell kialakítani.

35. Különleges terület- Közmű

35.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

36. Különleges terület- Temető

36.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetők:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) kialakítható telekterület: minimum 5000 m²,
 - c) beépítettség: maximum 5 %,
 - d) épület épületmagassága: maximum 5,5 m.

37. Különleges terület- Adóállomás

37.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-a jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

38. Mellékletek

38.§

- (1) A rendelet mellékletei:
- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai,
 - b) 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (szelvényezett)
 - c) 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv (külterület),

39. Záró rendelkezések

39.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Csesznek község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (X.24.) önkormányzati rendelete.

Csesznek, 2020.

Trieblné Stanka Renáta
polgármester

Feketéné Esztergályos Hilda
jegyző

Kihirdetve:
Csesznek, 2020.

Feketéné Esztergályos Hilda
jegyző

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

1. táblázat

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m ² | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1. Lf1 | K/O | 25 | 4,5 | 1200 | 40 |
| 2. Lf2 | K/O | 30 | 4,5 | 900 | 40 |
| 3. Lf3 | K/O | 30 | 4,5 | 500 | 40 |

2. táblázat

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m ² | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1. Vt 1 | O | 40 | 6,0 | 800 | 30 |
| 2. Vt 2 | SZ | 30 | 7,5 | 2000 | 30 |

3. táblázat

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m ² | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1. Gksz1 | SZ | 40 | 7,5 | 5000 | 30 |
| 2. Gksz2 | SZ | 50 | 7,5 | 600 | 20 |

4. táblázat

| övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettsége % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m ² | minimális zöldfelületi aránya % |
|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1. Ksp | SZ | 20 | 7,5 | 2 ha | 40 |
| 3. Kmü | SZ | 40 | 7,5 | 1 ha | 40 |
| 3. Khb | SZ | 20 | 4,5 | 1 ha | 40 |
| 4. Kf | SZ | 25 | 7,5 | 1 ha | 60 |