

**Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2/2022. (II.10.) számú rendelete**  
**Füzesgyarmat Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről**

Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában 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 28. § (1) bekezdésében meghatározott állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi ingatlanügyi és földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Békés Megyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Körös-Maros Nemzeti Park, Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Békés Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Békés Megyei Önkormányzat, Darvas Község Önkormányzata, Sárrétudvari Nagyközség Önkormányzata, Szeghalom Város Önkormányzata, Biharnagybajom Községi Önkormányzat, Csökmő Község Önkormányzata, Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata, Kertészsziget Község Önkormányzata, - valamint a településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközök, valamint településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 7/2017. (VI.1.) önkormányzati rendelet alapján meghatározott partnerek és a Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési és Turisztikai Bizottságának véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

(1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) A Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
- b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:4 000)

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
2. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. *Kézműipari rendeltetésű épület*: olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
4. *Kismélységű telek*: olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.
5. *Kiegészítő épület*: az építmények azon csoportja, amelyek az övezet vagy építési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek melléképítménynek és nem önálló rendeltetési egységek. A kiegészítő épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.
6. *Közforgalmú szolgáltató*: közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
7. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

## 3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

### 3. §

- (1) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell
  - a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
  - b) a 10 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,
  - c) a felszíni vizek árokkal, csapadékcatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.
- (2) Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

### 4. §

Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt, legalább 12 m széles magánútként létesíthető.

## 4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

## 5. §

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.
- (3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1 m szélességben - legalább 3 m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lennie.
- (4) A megújuló energiát hasznosító berendezések a kedvezőtlen tükröződés elkerülésével létesíthetők.
- (5) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

## 5. Örökségvédelmi előírások

### 6. §

- (1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

## 6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

### 7. §

- (1) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak külön jogszabályban meghatározottak szerint (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.
- (3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a helyi településképi rendelet tartalmazza.

## 7. Környezetvédelmi előírások

### 8. §

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

### 9. §

(1) Új létesítmények kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a külön jogszabályban meghatározott zajvédelmi határértékeket szükséges betartani.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

### 10. §

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

*a)* lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá

*b)* természetvédelmi szempontból értékes területet, országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

### 11. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

(2) A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

### 12. §

(1) A kizárólagos állami tulajdonú kisvízfolyások, tavak, tározók természetben meglévő partélétől vagy depóniájának mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m, egyéb kisvízfolyások 3,0 m széles parti sávjait szabadon kell hagyni karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, és fás szárú növények telepítése is tilos.

(2) A parti sáv a szabályozási terven tájékoztató jelleggel szerepel, tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges megállapítani. Az így kijelölt terület nem beépíthető, le nem burkolható, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

### 13. §

Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

### 14. §

Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek, veszélyes üzemek szabályozási terven rögzített védőövezetén belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési épület nem helyezhető el.

## **8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

### **15. §**

(1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél, minimális telekszélességnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében, közcélú közlekedési területek kialakításánál, továbbá magánút számára.

(2) Ha a kialakult építési telek kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható méretnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.

(3) Az építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az építési övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(4) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek mérete a kiegészítés vagy telekösszevonás után kisebb marad az építési övezetre előírtnál.

(5) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

### **16. §**

Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén. A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.

### **17. §**

Telekalakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

### **18. §**

A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény nem létesíthető.

## **9. Közművek előírásai**

### **19. §**

(1) A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat a kiépítéstől számított egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

(2) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

## 10. Építés általános szabályai

### 20. §

(1) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) Építményt elhelyezni akkor is lehet, ha kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható.

### 21. §

Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

### 22. §

Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő.

### 23. §

Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

- a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,
- b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
- c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

### 24. §

Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkoló terület nem számítható be.

### 25. §

Az övezetekben és építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető maximum 30 m-ig.

### 26.§

A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az építési övezeti előírások szerinti telekméretnek figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki a két utca felől.

### 27. §

Az előírt közművesítettség egyes építési övezetekben és övezetekben a közüzemi biztosítottság kiépítéséig közműpótló műtárgyakkal is biztosítható, illetve megújuló energia hasznosításával helyettesíthető.

### 28. §

(1) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Ebben az esetben az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani a telekhatártól.

(2) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(3) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

### 29. §

Minden önálló lakás és üdülő rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

## 11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

### 30. §

(1) A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény rendelkezik e rendelet 2. függeléke szerinti tartalommal.

(2) Az elégséges védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

## II. Fejezet Részletes övezeti előírások

### 12. Beépítésre szánt területek építési övezeti

### 31. §

(1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) lakóterület, ezen belül

aa) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5),

ab) kertvárosias lakóterület (Lke-1),

ac) kisvárosias lakóterület (Lk-1),

b) vegyes terület, ezen belül

- ba*) településközpont terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7),
- c*) gazdasági terület, ezen belül
  - ca*) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3),
  - cb*) egyéb ipari gazdasági terület (Gip-1, Gip-2),
- d*) üdülő terület, ezen belül
  - da*) üdülőházas terület (Üü-1, Üü-2),
  - db*) hétvégház terület (Üh-1),
- e*) különleges terület, ezen belül
  - ea*) különleges közműterület (K-köz-1),
  - eb*) különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü-1),
  - ec*) különleges megújuló energia hasznosítási terület (K-en-1),
  - ed*) különleges sportolási célú terület (K-sp-1),
  - ee*) különleges strand terület (K-st-1).

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét és az előírt közművesítettség mértékét az 1. mellékletben foglalt táblázatok tartalmazzák.

### 13. Falusias lakóterület (Lf)

#### 32. §

- (1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység, ezen belül két lakás elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- a*) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - b*) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c*) legfeljebb 10 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
  - d*) kézműipari,
  - e*) igazgatási, iroda,
  - f*) üzemanyagtöltő,
  - g*) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - h*) vendéglátó és
  - i*) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a*) közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - b*) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol 3,0 méter.
- (5) Az építési övezetben az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.
- (6) A kialakítható telek legkisebb szélessége
- a*) az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben 16,0 méter,
  - b*) az Lf-3 építési övezetben 15,0 méter,
  - c*) az Lf-4 és Lf-5 építési övezetben 20,0 méter.

### 14. Kertvárosias lakóterület (Lke)

#### 33. §



- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) legfeljebb 12 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
  - e) kézműipari,
  - f) igazgatási, iroda,
  - g) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
  - a) üzemanyagtöltő,
  - b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben az előkert mérete 3,0 méter, az oldalkert mérete 6,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.
- (5) Az építési övezetben a kialakítható telek legkisebb szélessége 16,0 méter.

### 15. Kisvárosias lakóterület (Lk)

#### 34. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben az előkert mérete 5,0 méter, az oldalkert mérete 6,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (5) Az építési övezetben a kialakítható telek legkisebb szélessége 22,0 méter.

### 16. Településközpont terület (Vt)

#### 35. §

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) kézműipari,
  - g) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:
- a) hulladékartály-tároló,
  - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) állat ól, állatkifutó,
  - d) trágyatároló, komposztáló,
  - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló

## 17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

### 36. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:
- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - b) sportépítmény,
  - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - e) egyéb közösségi szórakoztató épület is.
- (3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) A Gksz-1 építési övezetben a beépítés feltétele egy egyszeri csapadék mennyiségének átmeneti tározására legalább 3 napig alkalmas tározó kialakítása, valamint a terület előzetes vízrendezése.
- (5) A Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetekben az előkert mérete 5,0 méter, az oldalkert mérete 5,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.

## 18. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

### 37. §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (3) Az építési övezetben csak környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5 és 20 m között szabadon választható.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető – a (2) bekezdésben foglaltakon kívül –
- a) oktatási, egészségügyi, szociális, valamint

- b) 10 000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató épület is.
- (6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

## 19. Üdülőházas terület (Üü)

### 38. §

- (1) Az építési övezetben olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az Üü-1 építési övezetben az előkert mérete 0,0 méter, az oldalkert mérete 5,0 méter, a hátsókert mérete 10,0 méter.
- (3) Az Üü-2 építési övezetben az előkert mérete 5,0 méter, az oldalkert mérete 3,0 méter, a hátsókert mérete 6,0 méter.

## 20. Hétfégi házas terület (Üh)

### 39. §

- (1) A hétfégi házas területen legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető a terület használatával összhangban lévő rekreációs célú építmény, valamint sportolást szolgáló építmény.
- (4) Az építési övezetben az előkert mérete 5,0 méter, az oldalkert mérete 3,0 méter, a hátsókert mérete 10,0 méter.

## 21. Különleges közműterület (K-köz).

### 40. §

- (1) A település közműellátásának biztosításához szükséges, területigényes létesítmények elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.

## 22. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

### 41. §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek

nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó mezőgazdasági tevékenység befogadására alkalmasak.

(2) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

(3) Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.

### **23. Különleges megújuló energia hasznosítási terület (K-en)**

#### **42. §**

(1) Az építési övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.

(2) Az építési övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.

(3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).

(4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.

### **24. Különleges sportolási célú terület (K-sp)**

#### **43. §**

Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál.

### **25. Különleges strand terület (K-st)**

#### **44. §**

Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények elsősorban: strand- gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó- szolgáltató épület, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.

### **26. Beépítésre nem szánt területek övezetei**

#### **45. §**

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

a) közlekedési és közműterület, ezen belül

aa) országos főutak területe (Köu-1),

- ab*) országos mellékutak területe (Köu-2),
- ac*) helyi gyűjtőutak területe (Köu-3),
- ad*) kiszolgáló utak területe (Köu-4),
- ae*) gyalogutak területe (Köu-5),
- af*) külterületi dülő- és egyéb utak területe (Köu-6),
- ag*) kötöttpályás közlekedési terület (Kök-1, Kök-2),
- b*) zöldterület (Z-1)
- c*) erdőterület, ezen belül
  - ca*) védelmi erdő (Ev-1),
  - cb*) gazdasági erdő (Eg-1),
- d*) mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da*) általános mezőgazdasági terület (Má-1),
  - db*) kertes mezőgazdasági terület (Mk-1),
- e*) vízgazdálkodási terület (V-1),
- f*) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
  - fa*) különleges kegyeleti park terület (K-kp-1),
  - fb*) különleges temető terület (K-tem-1),
  - fc*) különleges horgászati hasznosítású terület (K-ho-1),
  - fd*) különleges megújuló energia hasznosítási beépítésre nem szánt terület (K-enb-1).

## 27. Közlekedési és közműterület

### 46. §

(1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Kök-1 és Kök-2 jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5 és Köu-6 jelű övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2%-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m épületmagassággal.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

### 47. §

(1) Köu-1: országos főút területének szabályozási szélessége

- a*) a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,
- b*) védőtávolsága: az út tengelyétől számított 100-100 m.

(2) Köu-2: országos mellékutak területének szabályozási szélessége

- a*) a szabályozási terv szerinti érték,
- b*) az út védőtávolsága külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m.

(3) Köu-3: helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége 22 m.

- (4) Köu-4: kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége 12 m.
- (5) Köu-5: gyalogutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult. Új gyalogutak szabályozási szélessége 3 m.
- (6) Köu-6: külterületi dűlő- és egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.
- (7) Kök-1 és Kök-2: kötöttpályás közlekedési terület szabályozása:
- a) szabályozási vonal: jogi határvonal, illetve a szabályozási terv szerinti érték,
  - b) védőtávolsága a vasút tengelytől számított 50-50 m széles terület,
  - c) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, illetve szolgálati lakás,
  - d) az építmények maximum 6 m épületmagassággal helyezhetők el.
- (8) A Kök-1 övezetben az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet.
- (9) A Kök-2 övezetben az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.
- (10) A legalább 12 m szélességű utak kiépítése során mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

## 28. Zöldterület (Z)

### 48. §

- (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A zöldterületen elhelyezhetők
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények,
  - b) vendéglátó, elárusító pavilonok, nyilvános illemhelyek,
  - c) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,
  - d) terepszint alatti létesítmények legalább 80 cm földtakarással, ha a szabályozási terv az építési helyet kijelöli.
- (4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhető el.
- (5) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 2%, a legkisebb zöldfelületi fedettség 65%.

## 29. Erdőterület

### 49. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdő területfelhasználási célja szerint
  - a) védelmi (Ev),
  - b) gazdasági (Eg) lehet.
- (3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

### 30. Általános mezőgazdasági terület (Má)

#### 50. §

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben
  - a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
  - b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - c) az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 7%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - d) az 5000 m<sup>2</sup> területű vagy nagyobb, de 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb közötti területnagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - e) a legalább egy hektár területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal lehet.
- (4) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg, bruttó alapterülete nem lehet több 200 m<sup>2</sup>-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m lehet.
- (5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
- (6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (7) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.

### 31. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

#### 51. §

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.
- (2) Az övezetben lakó rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a telkek max. 5 %-os beépítettségével elhelyezhető egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 5,5 m lehet.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5 m lehet.

### 32. Vízgazdálkodási terület (V)

#### 52. §

- (1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.
- (2) Az övezetben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4 m.

### 33. Különleges kegyeleti park terület (K-kp)

#### 53. §

- (1) Az övezetben
  - a) a kegyeleti park fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló épületek és
  - b) kápolna, kegyeleti emlékhely
 helyezhető el.
- (2) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

### 34. Különleges temető terület (K-tem)

#### 54. §

- (1) A különleges temető területbe a településen működő temetők területe tartozik.
- (2) Az övezetben elhelyezhető
  - a) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,
  - b) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
  - c) iroda, üzemeltetési és szociális épület és



- d)* a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.  
 (3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6 m-s épületmagassággal.

### 35. Különleges horgászati hasznosítású terület (K-ho)

#### 55. §

- (1) Az övezet horgászto, pihenő- és rekreációs terület, és az ehhez szorosan kapcsolódó turisztikai- idegenforgalmi célú létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, valamint az ezekhez szükséges kiszolgáló, tároló épületek, valamint legfeljebb két szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.  
 (2) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6 m-es épületmagassággal.  
 (3) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 4500 m<sup>2</sup>.

### 36. Különleges megújuló energia hasznosítási beépítésre nem szánt terület (K-enb)

#### 56. §

- (1) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.  
 (2) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.  
 (3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).  
 (4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.  
 (5) Az övezetben  
     *a)* a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m<sup>2</sup>,  
     *b)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.  
 (6) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

## III. Fejezet Záró rendelkezések

#### 57. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.  
 (2) Hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 4/2008. (II. 14.) önkormányzati rendelet.

**Koncz Imre**  
polgármester

**Dr. Blága János**  
jegyző

1. melléklet a ../2021. (...) önkormányzati rendelethez  
**Építési övezetek beépítési paramétere**

1. Kisvárosias lakóterület (Lk)							
0	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	SZ	40	1200	40	7,5	Teljes

2. Kertvárosias lakóterület (Lke)							
0	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lke-1	O	30	800	40	6,5	Teljes

3. Falusias lakóterület (Lf)							
0	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lf-1	O	30	800	40,0	6,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	800	40,0	5,0	Teljes
5	Lf-3	O	30	600	40,0	5,0	Teljes
6	Lf-4	O	25	1200	40,0	5,0	Teljes
7	Lf-5	O	30	1000	40,0	5,0	Teljes

4. Településközpont vegyes terület (Vt)							
0	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Vt-1	Sz	15	2000	50	K	Teljes
4	Vt-2	Sz	40	2000	40	8,0	Teljes
5	Vt-3	O	50	560	30	5,0	Teljes

6	Vt-4	Sz	K	1000	K	K	Teljes
7	Vt-5	Sz	80	800	10	10,5	Teljes
8	Vt-6	O	40	1000	40	5,0	Teljes
9	Vt-7	Sz	80	800	10	12,5	Teljes

5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gksz-1	Sz	40	1200	20	7,0	Teljes
4	Gksz-2	Sz	60	1500	20	9,5	Teljes
5	Gksz-3	Z	60	1000	20	5,5	Teljes

6. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	Sz	50	1500	25	12,5	Teljes
4	Gip-2	Sz	30	1500	40	12,5	Teljes

7. Üdülőházas területek (Üü)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üü-1	Sz	25	5000	40	12,5	Teljes
4	Üü-2	Sz	25	1000	40	7,0	Teljes

8. Hétfélgiház területek (Üh)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üh-1	Sz	20	700	60	4,5	Teljes

9. Különleges közműterület (K-köz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	<b>K-köz-1</b>	Sz	40	K	40	K	Hiányos

10. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	<b>K-mü-1</b>	Sz	40	2500	40	7,5	Teljes

11. Különleges megújuló energia hasznosítási terület (K-en)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	<b>K-en-1</b>	Sz	40	2000	40	9,0	Teljes

12. Különleges sportolási célú terület (K-sp)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	<b>K-sp-1</b>	Sz	25	5000	60	8,0	Teljes

13. Különleges strand terület (K-st)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	<b>K-st-1</b>	Sz	30	4000	40	8,0	Teljes

	* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadon álló, Z - zárt sorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult
	** Rövidítés: K - kialakult