

Marcaltó község Helyi Építési Szabályzatáról

- (1) Jelen rendelet elfogadásával Marcaltó Község Önkormányzat Képviselő-testületének célja olyan helyi építési szabályzat elfogadása, mely a településfejlesztési tervben foglaltakkal összhangban az abban meghatározott településfejlesztési célok megvalósítását segíti elő és a helyi sajátosságoknak megfelelően az épített környezet alakítási lehetőségeit szabályozza.
- (2) Marcaltó Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLX-XXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 419/2021.R.) 62.§ bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron vármegye Vízügy Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Malomsok, Takácsi, Pápa, Nemesgörzsöny, Egyházaskesző, Várkesző, önkormányzatok, valamint Marcaltó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településterv és a településképi arculati kézikönyv készítésével és módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 1/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. A rendelet általános előírásai

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet hatálya Marcaltó község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani,

továbbá engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési, bontási tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani e rendelet, a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) A rendelet mellékletei, melyeket a rendelettel együtt kell alkalmazni:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlap
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű Ihász és környéke belterületi szabályozási tervlap
- c) 3. melléklet: SZT-3 jelű külterületi szabályozási tervlap
- d) 4. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- e) 5. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása és a biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vet területek
- f) 6. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények időbeli és területi hatálya
- g) 7. melléklet: Művi értékvédelem
- h) 8. melléklet: Településképi szempontból meghatározó építési területek
- i) 1. függelék: Idegenhonos, inváziós fajok listája
- j) 2. függelék: Mintakereszt-szelvények

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában:

- (1) Kézműipari rendeltetés: olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.
- (2) Információs vagy más célú berendezés különösen:
 - a) információs kiegészítő elemek: cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla,
 - b) legfeljebb 2 m² felületű, legfeljebb 3 m szerkezeti magasságú, digitális, érintőképernyős, információt hordozó közönségtájékoztató eszköz,
 - c) legfeljebb 10 m² felületű, ideiglenesen (az eseményt megelőző 1 hónappal hamarabb és az esemény befejeződése után legfeljebb 1 hét időtartamig) létesített, kulturális, szabadidős vagy társadalmi rendezvény közzétételét szolgáló eszköz,
 - d) molinó: fesztiválok, rendezvények alkalmával, épületek utcai homlokzatra kifüggesztett vagy épületek utcai homlokzatai közé kifeszített, figyelemfelkeltésre és tájékoztatásra szolgáló elem, amelynek legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám,
 - e) vitrin: világítással vagy anélkül, a közművelődési intézmény vagy egyházi épület falához rögzített vagy az érintett épület előtt köz- vagy magánterületen álló, önálló szerkezetű, üvegajtós elem, amelyben közérdekű információs elemeket helyeznek el,
 - f) útbaigazító tábla: intézmények, létesítmények, turisztikai nevezetességek, szolgáltatások, cégek elérési útvonalát mutató tábla, valamint az utcanév tábla,

- g) totemoszlop: információs megjelenítést biztosító, cserélhető elemeket tartalmazó legfeljebb 6 m magas, olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál.
- (3) Üzletfelirat: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló a homlokzati síkra vagy kerítésre szerelt, ragasztott vagy festett, tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát és legfeljebb 10 szóból álló szöveget tartalmazó épülettartozék.
- (4) Útbaigazító tábla: elsősorban közérdekű, idegenforgalmi, valamint közművelődési célok elérését segítő egységes felépítésű eszköz.
- (5) Az övezeti paraméterekben alkalmazott
 - a) „K” jelű kialakult telek esetén minden kialakult telek beépíthető,
 - b) „K” jelű épület magasság esetén az övezetre előírt épületmagasságnál nagyobb épület, megtartható. A telekre új, önálló épület a telekre előírt épületmagassággal építhető, a meglévő épület bővítésénél az épületmagasság a kialakult állapothoz kell, hogy igazodjon.

II. Általános előírások

3. A közművesítés és elektronikus hírközlés általános követelményei

3. §

- (1) Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozóan új közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására figyelemmel kell lenni.
- (2) Távközlési és hírközlési célú felszíni építmények (pl. adó- és átjátszó tornyok) nem helyezhetők el lhász településrész kivételével:
 - a) belterületi lakóterületen,
 - b) a lakóterület határától mért 200 méteren belül,
 - c) országos jelentőségű védett természeti területen,
 - d) Natura 2000 területen,
 - e) ökológiai hálózat területén,
 - f) tájképvédelmi területen.
- (3) Belterületen belül településképi szempontból meghatározó területen új energia-, táv- és hírközlési légkábel gerincvezeték az elektronikus hírközlésről szóló 2003 évi C. törvényben meghatározott esetek kivételével nem létesíthető. Meglévő légvezeték hálózaton kivételes esetben új légvezeték elhelyezhető azzal a feltétellel, hogy közterületi közműrekonstrukció vagy közterületi rendezés során a szolgáltató köteles a kezelésében lévő légvezetéseket saját költségén földkábelre cserélni.
- (4) Helyi védett területen, valamint országosan védett, Natura 2000-es és helyi egyedi védelem alatt álló érték telkén új energia-, táv- és hírközlési légkábel bekötő vezeték nem létesíthető.

- (5) A meglévő és a tervezet közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (6) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (7) A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.
- (8) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
 - a) közforgalmú út esetén:
 - aa) a tervezet közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) az elektromos és hírközlési vezetékek földkábeles vezetéséről
 - ad) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ae) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
 - b) magánút esetén:
 - ba) a tervezet közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (9) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani
- (10) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyének kijelölése során
 - a) a 12,0 m-es, illetve annál szélesebb szabályozási szélességű utak mentén az előírt fasor telepítését meg kell valósítani,
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

4. § Beépítésre szánt területen épület építésére építésügyi hatósági engedély csak akkor adható, funkcióváltás csak akkor engedélyezhető, illetve az engedélyek érvénye csak akkor hosszabbítható meg, ha a közművesítettség az alábbi mértékben biztosított:

- a) a beépítésre szánt terület belterületi, illetve belterületbe tervezet részén közüemi ivóvíz szolgáltatás, közüemi szennyvízelvezetés és tisztítás, közüemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz- elvezetés, amennyiben közüemi szennyvízelvezetés és tisztítás a településen még nem áll rendelkezésre, kiépítéséig – átmenetileg – zárt szennyvíztároló is elfogadható;
- b) a beépítésre szánt terület külterületi részén – a belterületbe tervezet területek kivételével - közüemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.

4. Védőtávolságok

5. §

- (1) A közművezetékek hatályos jogszabályokban előírt biztonsági övezetét, védőterületét biztosítani kell.
- (2) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén - a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak partvonalától számított 6,0 m, a nem állami tulajdonú vízfolyások, tavak partvonalától számított 3,0 m szélességű – szabadon járható parti sáv biztosítandó a fenntartás számára, mely a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le.
- (3) Az oktatási, szociális, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 100,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület és szagos, bűzös tevékenység céljára szolgáló épület nem építhető, ilyen tevékenység céljára meglévő épület nem használható.
- (4) A vízfolyások mentén, a fenntartási sávon kívül, a szabályozási terven „zöldfelületként megtartandó, kialakítandó terület” -ként megjelölt területsávban épület nem építhető. A zöldfelületként megtartandó teleksáv a telek beépítettségének és legkisebb zöldfelületének számításánál figyelembe vehető.
- (5) Haszonállat és kedvtelésből tartott ló elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó egyéb építményektől, létesítményektől való legkisebb távolsága:
 - a) nagytestű haszonállatok és kedvtelésből tartott ló istállója és sertésól esetén a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16,0 m, fűrt vagy ásott kúttól 25,0 m, szomszéd lakóépülettől 15,0 m,
 - b) a) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6,0 m, fűrt vagy ásott kúttól 25,0 m, szomszéd lakóépülettől 10,0 m.
- (6) A trágya- és trágyalé-tároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16,0 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25,0 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

5. A települési zöldinfrastruktúrára vonatkozó követelmények

6. §

- (1) A települési zöldinfrastruktúra-hálózat védelme és összefüggő rendszerének biztosítása érdekében:

- a) a zöldinfrastruktúra-hálózat elemeinek – különösen erdőterületek, természetközeli területek, vízgazdálkodási területek, tájgazdálkodási mezőgazdasági területek, zöldterületek, valamint fasorok, útmenti zöld sávok megőrzését, védelmét biztosítani kell,
 - b) gondoskodni kell a zöldinfrastruktúra-hálózat folytonosságát biztosító vonalas összekötő elemek – utak, vízfolyások – fásításáról, tájfásításáról.
- (2) Az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása, valamint a település klímaváltozással szembeni ellenállóképességének növelése érdekében:
- a) a közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni, a burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani,
 - b) a közterületek átalakításánál, közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi fás növényzet, fasorok védelmét biztosítani kell, közhasználatú területen fát kivágni és annak pótlásáról gondoskodni a vonatkozó országos érvényű jogszabályban foglaltak szerint lehet.
- (3) A zöldfelületek ökoszisztéma szolgáltatásainak növelése, a biológiai sokféleség megőrzése és növelése, valamint a tájkarakter védelme érdekében:
- a) a közterületek, az építési övezetek és övezetek zöldfelületeinek kialakításánál törekedni kell a nagyobb diverzitást biztosító változatos fajösszetételű, tájhonos, többszintes növényállományból álló zöldfelületek kialakítására,
 - b) a fás szárú növényzet telepítése esetén a táji-, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni, tilos a rendelet 1. függelékében szereplő inváziós fajták telepítése,
 - c) külterületi övezetekben és építési övezetekben történő növénytelepítés, zöldfelület kialakítás – kivéve haszonnövények termesztése és ültetvények telepítése - esetén a telepítésre kerülő zöldfelület legalább 100 %-án a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok, illetve ezek nemesített fajtái alkalmazandók,
 - d) az egyes építési övezetekben, övezetekben előírt telekhatár menti védő zöld sávok kialakításakor, a beültetési kötelezettségű területeken, valamint a vízparti területeken történő növénytelepítés során kizárólag a termőhelyi és ökológiai adottságoknak megfelelő honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.
- (4) A zöldfelületek tájépítészeti minőségének növelése, a zöldfelületek rendeltetésszerű funkciójának betöltése, s településképp védelme érdekében:
- a) utcafásítás során:
 - aa) utcánként, szakaszonként egységes – azonos korú és fajú egyedekből álló – fasorok telepítendőek,
 - ab) a fasor fahiányainak pótlása elsősorban a fasorra jellemző habitusú faj, fajta felhasználásával történhet, ha annak környezeti feltételei adottak,
 - b) az utcáról látható előkertek díszkertként alakítandók ki.

- (5) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávokat a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (6) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakításánál, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák
 - a) a 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcák esetén egyoldali fasort,
 - b) 12 méter szabályozási szélesség felet kétoldali fasort kell telepíteni.
- (7) A szabályozási terven 'Telken belüli kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész'-en épület nem építhető, a meglévő épület nem bővíthető.

6. Táj- és természetvédelem

7. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:
 - a) nemzetközi védettségű Natura 2000 terület: Rába, a település külterületének északi részén,
 - b) országos jelentőségű természetvédelem – Ex lege védett kunhalom a 0210/13 hrsz-ú ingatlanon a Gerence halom,
 - c) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - ca) magterület – település külterületének nyugati, Egyházaskeszővel határos széle,
 - cb) puffterület – a belterületet északról körülölelő többnyire erdővel borított területek, a Rába mente és az északi erdővel, szántóval fedett településhatárignyúló területek.
- (2) A természetvédelemmel érintett területeken az azokra hatással lévő műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:
 - a) az érintett területek értékeit ne károsítsa,
 - b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,
 - c) a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat ne vágja el,
 - d) a műszaki létesítménnyel elvágtott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen.
- (3) A vízfolyásmenti galérianövényzet megőrzendő, fejlesztendő.
- (4) A közigazgatási területen található, **természetvédelmi lehatárolással** érintett területeken a táji, természeti értékek védelme érdekében:
 - a) új építmények a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők, területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és

élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse,

- b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
 - c) szél erőmű, naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet, épületen elhelyezve,
 - d) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások szerint történhet, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők.
- (5) A Szabályozási terven lehatárolt **tájképvédelmi területen** a tájképi egység megőrzése érdekében a táji jellegzetességek, a hagyományos tájhasználat és a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység, tájkarakter megőrzése érdekében:
- a) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani,
 - b) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

7. Környezetvédelem

8. § A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

8. Zaj- és rezgés elleni védelem

9. § Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távolabb kell elhelyezni.

9. A termőföld védelme

10. §

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újra hasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezet beruházásokat úgy kell

megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

10. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. § Tereprendezésnél, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

- (1) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnökbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes növénytakaságok, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (2) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

III. Építési előírások

11. Telekalakítás

12. §

- (1) Minden kialakult telek beépíthető.
- (2) A telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett területeken egy-egy tömböt a tulajdonosok szándékával összhangban a telekalakítási szabályoknak megfelelően kell együttesen, egy időben felosztani.
- (3) Mezőgazdasági út számára kialakított telek területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telek területétől kevesebb is lehet.
- (4) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettektől kisebb telek is kialakítható.

12. Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

13. §

- (1) Minden építési övezetben magánút kialakítható, melynek szélessége:
 - a) legfeljebb 2 telket feltáró, illetve legfeljebb 50 méter hosszú út esetében minimum 4 méter,
 - b) 50-100 m hossz között minimum 6 méter,
 - c) 100 m hossz felet minimum 8 méter lehet.
- (2) Minden magánútról legfeljebb 6 építési telek tárható fel.
- (3) Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.
- (4) Külterületen mezőgazdasági út elhelyezése céljára legalább 6 m szélességű területsávot kell biztosítani. A földút szilárd burkolatú kiépítése esetén a közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra.

13. Járművek elhelyezése

14. §

- (1) Új beépítés esetén a gépjármű parkolókat a beépítéssel érintett telken belül kell biztosítani. Közterület önkormányzati intézmény kivételével a parkolóigény biztosítására nem vehető igénybe.
- (2) Lakás önálló rendeltetési egysége után – eltérő övezeti előírás hiányában – 1 db személygépkocsi elhelyezését kell telken belül biztosítani.

14. Az építésre vonatkozó általános előírások

15. §

- (1) Belterületen a kialakult településszövet és építési karakter megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bővítése esetén az illeszkedés törvényben meghatározott elveinek és szabályainak betartásával kell eljárni.
- (2) Az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni különösen
 - a) építési vonal helyzetének meghatározása során,
 - b) építmények és melléképületek elhelyezése tekintetében,
 - c) az épületek tetőformájának és tetőhéjzatának kialakításánál, változtatásánál,
 - d) épületek anyagának és homlokzat színezésének meghatározásánál,
 - e) építmények eresz-, homlokzat- és tetőgerinc magasságának meghatározása során.
- (3) Azokban az építési övezetekben, övezetekben, ahol Szabályozási terv nem jelöl építési hely határvonalat, az építés helyet az általános építési követelmények szerint kell meghatározni, kivéve, ha a kialakult beépítés ettől eltér. Ilyen esetekben az illeszkedés szabályait figyelembe véve:
 - a) az előkert mérete: kialakult vagy 5,0 m, fekvő telek esetén 3 m,
 - b) az oldalkert szélessége
 - ba) szabadonálló beépítés esetén $H/2$, de legalább 3,0 m,
 - bb) oldalhatáron álló beépítés esetén $H/2$, de legalább 4,0 m,
 - c) a hátsókert mérete 6,0 m, fekvő telek esetén 3 m.
- (4) Lakóterületen az épületeket a kialakult építési vonalra vagy az építési hely előkerti határvonalára kell illeszteni.
- (5) Beépítésre szánt és nem szánt övezetek telkein közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló az építési helyen kívül, az előkertben is elhelyezhető.
- (6) A Szabályozási terven a „Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész” jelölésű területek 100%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani a meglévő növényállomány értékes egyedeinek megőrzésével. A lehatárolt területen álló épületek megmaradhatnak, új épület nem építhető.
- (7) Terepszint alatt építmény Ev övezeti jelű védelmi erdőterület, továbbá Mt jelű mezőgazdasági terület kivételével bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai

vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. A terepszint alatt építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a rendezett terepszintből.

- (8) A belterületen az építési telkeken roncstelep, hulladék lerakó nem helyezhető el.
- (9) A település teljes közigazgatási területén külső burkolat nélkül konténer ház, csak rendezvények tartása céljából helyezhető el. Azokon a településkép szempontjából meghatározó területeken, ahol az övezeti előírások eltérő szabályozást nem tartalmaznak megengedhető a konténer takart épületszerkezetként történő beépítése az épületek kialakítására és anyaghasználatára vonatkozó rendelkezések betartása mellett.
- (10) Lakóterületek építési övezeteiben - eltérő építési övezeti előírás hiányában - telepengedély köteles tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető. Telep létesítésének bejelentéséhez kötött gazdasági tevékenység céljára területhasználat a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető, ilyen célra szolgáló építmény pedig szintén ezen keretek között létesíthető. Az ilyen jellegű területhasználatnak, illetve építmény létesítésének feltétele, hogy a telken lakórendeltetés is legyen. A rendelkezés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (11) A település teljes területén lakókocsi, jurta, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

15. Terepalakítás

16. §

- (1) Épületek, egyéb építmények a természetes terepszinthez illeszkedően alakítandók ki.
- (2) Amennyiben a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében tereprendezés szükséges, a terepfelület megváltoztatása során a szükséges minimum elvére fokozott figyelemmel kell lenni.
- (3) A (2) bekezdés szerinti tereprendezés, támfal, rézsű létesítése esetén
 - a) a feltöltés, vagy bevágás mértéke tereplépcsőnként (terepszintenként) nem haladhatja meg a 0,5 m-t,
 - b) 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki,
 - c) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt, támfalat lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani, az egyes rézsűk, támfallépcsők között legalább 1,0 m széles, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki,
 - d) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt, támfalat lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani, az egyes rézsűk, támfallépcsők között legalább 1,0 m széles, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki,
 - e) a terepalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a lehető legnagyobb mértékben biztosítsa a telekre hulló csapadék telken történő megtartását, zöldfelületen való elszikkasztását.
- (4) Építési telkeknél a természetes terep a telekhatár 1 méteres sávjában nem módosítható.

16. Kerítések

17. §

(1) Belterületen belül:

- a) a Hagyományos falu és a Falusias karakterű területek kivételével a közterülettel határos telekhatáron legalább 40%-ban áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés létesíthető,
- b) az utcai kerítést az övezetre vonatkozó eltérő szabályozás hiányában a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni, melytől eltérni 8 méternél keskenyebb közterület kapcsolat esetében a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé legfeljebb 5 méteres mélységig lehet,
- c) a Hagyományos falu és a Falusias karakterű területeken a kialakult állapothoz igazodva tömör kerítés is létesíthető. A kerítés részletképzésénél törekedni kell a történelmi településképre jellemző kerítésarányok, anyaghasználat és részletek megtartására.

(2) Beépítésre nem szánt területeken:

- a) a zöldterület övezeteiben kizárólag a játszókert, sportpálya, lehatárolására létesíthető a sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,2 m magas, áttört kerítés,
- b) az Ev jelű övezetben, kizárólag természetvédelmi, vadvédelmi és életvédelmi okból legfeljebb 2,0 méter magas, vadháló helyezhető el,
- c) az Er jelű övezetekben kizárólag az építmények vagyonvédelmi céljából és a játszóhely, közmű létesítmények biztonsági lehatárolására létesíthető legfeljebb 1,6 m magas kerítés,
- d) eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető:
 - da) kivett művelési ágban,
 - db) szőlő, gyümölcsös, veteményes kialakítása esetén terményvédelmi indokból,
 - dc) továbbá állattartás érdekében karám, vadvédelmi háló formájában,
- e) az Mt jelű övezetben kizárólag állattartás érdekében létesíthető legfeljebb 1,6 méter magas kerítés vagy karám,
- f) a különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

IV. Beépítésre szánt területek

18. § A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei általános használatuk szerint:

- a) lakóterület: falusias lakóterület, Lf
- b) vegyes terület: településközponti vegyes terület, Vt
- c) gazdasági terület:
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz
 - cb) általános gazdasági terület, Gált
 - cc) egyéb ipari terület, Gipe
- d) különleges terület
 - da) mezőgazdasági üzem terület, K-mü,
 - db) idegenforgalmi, turisztikai terület, K-Tu.

17. A falusias lakóterületek építési előírásai

19. §

- (1) Az Lf jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:
 - a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) vendéglátó,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - h) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóterületen építési telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el, legfeljebb 1 főépület építhető. Az Lf-K jelű építési övezetben, ahol 2-nél több rendeltetési egység van a rendeltetési egységek megtarthatók, de számuk tovább nem bővíthető.
- (4) Falusias lakóterületen működhet, elhelyezhető a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, kézműipari rendeltetés.

- (5) Állattartó épület a főrendeltetési egység megléte mellett, meghatározott állattartási védőtávolságok, valamint az állategészségügyi, állatvédelmi, közegészségügyi, építésügyi és környezetvédelmi jogszabályok betartásával és a lakosság nyugalmanak zavarása (zaj, bűz stb.) nélkül megtartható, építhető.
- (6) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
 - b) üzemanyag-töltő állomás,
 - c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
 - d) parkolóház, és
 - e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.
- (7) A lakóépülettől különálló, a főfunkció építményét/építményeit (továbbiakban: főépület(ek)) kiegészítő épületek a főépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építhető, homlokzatának magassága, illetve gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg, tömegarányaival annak méreteit kell követni.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
20. § Az Lf-4 jelű falusias lakóterületű építési övezetben a telkek alatt a főútról látványvédelmi vizsgálat készítését kell csatolni a műemléki környezetben való építkezés előtt. A vizsgálat során bizonyítani kell, hogy a 84115 j. út felől a tervezett épület legfeljebb 2 méter magasságig takarja el a műemlék templom homlokzatát. A látványvédelmi vizsgálatot a településképvédelmi szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, vagy településképi bejelentési eljárás során be kell mutatni.

18. Településközpont vegyes területek

21. §

- (1) A Vt jelű településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a városi és a városkörnyéki települések lakóit ellátó alapfokú és térségi szerepű létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközponti vegyes terület telkein elhelyezhető épület:
- a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport és
 - g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
- rendeltetést tartalmazhat.

- (3) A településközponti vegyes területen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m²-t. A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:
- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
 - b) önálló üzemanyag-töltő állomás,
 - c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
 - d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
 - e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.
- (4) A Vt jelű településközponti vegyes területen 1000 m²-enként egy lakás helyezhető el.
- (5) Településközpont vegyes területen a szabad 100 m²-enként egy, tájhonos, nagy lombkoronájú fa ültetése szükséges.
- (6) A Vt-2 jelű településközponti vegyes területen legfeljebb 1,5 méteres épületközzel lehet az épületeket elhelyezni.

19. Gazdasági területek

22. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - b) általános gazdasági terület,
 - c) egyéb ipari terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m² -t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. Rendhagyó színű fedések nem alkalmazhatók.
- (5) A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növényállománnyal telepítve, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A növényzetet a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

20. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület előírásai

23. §

- (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:
 - a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,
 - b) iroda,
 - c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás,
 - d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
 - e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, és
 - f) megújuló energiaforrás műtárgyairendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az épület bruttó alapterülete legfeljebb 800 m² lehet.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el ipari rendeltetésű építmény.
- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a lakóterületek határától számított 200 méteren belül nem helyezhető el hulladékgyűjtő udvar.

21. Az általános gazdasági terület előírásai

24. §

- (1) A Gált jelű általános gazdasági terület környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, ahol a gazdasági tevékenység mellett:
 - a) kiszolgáló létesítmények,
 - b) munkásszállás,
 - c) iroda,
 - d) szociális létesítményeképíthetők.
- (2) Az épület bruttó alapterülete legfeljebb 500 m² lehet.
- (3) A Gált jelű általános gazdasági terület övezetében gazdasági épületen belül egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

22. Az egyéb ipari gazdasági terület előírásai

25. §

- (1) A Gipe jelű egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) A Gipe jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A Gipe-1 jelű építési övezetben az épület bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.
- (4) A Gipe-2 jelű építési övezetben az épület bruttó alapterülete legfeljebb 400 m² lehet.

23. Különleges területek

26. §

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - a) K-Mű övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület,
 - b) K- Tu övezeti jelű turisztikai, idegenforgalmi terület.

24. Különleges mezőgazdasági üzemi területek

27. §

- (1) A K-Mű jelű különleges mezőgazdasági, üzemi területen elhelyezhető a növénytermesztést és állattartást ki-szolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, üzemanyagtöltő.
- (2) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növény-állománnyal telepítve, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A növényzetet a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (3) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.
- (4) A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.

25. Különleges turisztikai területek

28. §

- (1) A K-Tu jelű különleges turisztikai terület szállás, turisztikai látványosságok elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A K-Tu jelű övezet a turisztikai-, rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgáló terület, melyben az elhelyezhető az alábbi egyéb önálló rendeltetések helyezhetők el:
 - a) a szabadtéri pihenést, rekreációt és testedzést szolgáló épületek, építmények,
 - b) szállás épület, motel, kemping,
 - c) tematikus park,
 - d) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek, építmények.
 - e) ifjúsági, kerékpáros táboroztatás épületei és kiszolgáló építményei.

V. Beépítésre nem szánt területek

29. § A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei általános használatuk szerint:

- a) közlekedési terület:
 - aa) közúti közlekedési terület, KÖu,
 - ab) egyéb közlekedési terület, KÖe,
- b) közmű és hírközlési terület: közműelhelyezési terület, Közm,
- c) zöldterület:
 - ca) közpark zöldterület Zkp,
 - cb) közkert zöldterület Zkk,
- d) erdőterület:
 - da) védelmi célú erdőterület, Ev,
 - db) rekreációs célú erdőterület, Er,
 - dc) egyéb erdőterület, Ee
- e) mezőgazdasági terület:
 - ea) általános mezőgazdasági terület, Má
 - eb) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mt
- f) vízgazdálkodási terület V,
- g) különleges beépítésre nem szánt terület:
 - ga) sportolási célú terület, Kb-Sp,
 - gb) temető terület Kb-T,
 - gc) idegenforgalmi, turisztikai terület Kb-Tu.

26. Közlekedési területek

30. §

- (1) Közlekedési területek besorolása sajátos használat szerint:
 - a) közúti közlekedési terület: Köu,
 - b) egyéb közlekedési terület: Kőe.
- (2) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZT tervlapok tartalmazzák.
- (3) A szabályozási tervlapokon Köu jellel ellátott közúti közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:
 - a) Országos közúthálózatba tartozó utak:
 - aa) mellékút KÖu-1
 - b) Helyi utak:
 - ba) mezőgazdasági út,
 - bb) gyűjtőút, lakó utca, KÖu-2,
 - bc) vegyeshasznátú út, KÖu-3
 - bd) kerékpárosút.
- (4) A közutak területén a 2. függelékben (mintakereszt-szelvények) ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.
- (5) A település belterületén a közlekedés célú közterületen utcai fasor, felszín alatti közmű létesítmény helyezhető el.
- (6) A közparkolók területén szociális (mosdó, WC) és fenntartó épületek építhetők.
- (7) A közparkolók építési előírásai a következők:
 - a) építési hely határa: a telekhatároktól 5,0 m,
 - b) megengedett legnagyobb párkánymagasság: 3,0 m,
 - c) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%.
- (8) Az 50 m-nél hosszabb zsákutcákat járműfordulóval kell ellátni.
- (9) Az egyéb közlekedési területbe tartozó vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.

27. Zöldterületek

31. §

- (1) A zöldterületek a település állandóan növényzettel fedett a pihenés, díszkerti, játszótéri, szabadtéri rekreációs rendeltetést szolgáló közhasznátú közterületi zöldfelületei.
- (2) A Zkp jelű közpark övezetben elhelyezhetők:
 - a) a dísz és pihenőkert rendeltetésű és reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, emlékmű, vízarchitektúra, dísztó, rendezvénytér),
 - b) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények (játszótér, fitnesspark, sportpálya, tornapálya, kutya-futtató),
 - c) a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú építmények,

d) legfeljebb 80 m² alapterületű vendéglátó, kulturális és közösségi, szolgáltató épület.

(3) A Zkk jelű közkert övezetben elhelyezhetők:

- a) a dísz és pihenőkert rendeltetésű építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, térplasztika),
- b) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények, (játsszótér, fitneszpark, sportpálya).

28. Erdőterületek

32. §

- (1) A település erdőterületei az erdőgazdálkodás célját, a település természetvédelmi-, ökológiai szempontból értékes erdőinek megőrzését és védelmét, a vadgazdálkodást, az erdei rekreációs és a szabadidős tevékenységek biztosítását egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.
- (2) Az erdőterületek az alábbi övezetekbe tartoznak:
 - a) Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete,
 - b) Ee jelű egyéb erdőterület övezete,
 - c) Er jelű rekreációs erdőterület övezete.
- (3) Az erdőterület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter,
- (4) Az erdőterületek övezeteire a 4. mellékletben meghatározott legnagyobb párkánymagasság értéke alól kivételt képez a kilátó, melynek legnagyobb párkánymagassága 22 méter, legmagasabb pontja 25 méter lehet.
- (5) Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetébe a település ökológiai, táji, természeti szempontból értékes, táj- és természetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (6) Az Ev jelű övezetben, a védelmi funkció betöltése érdekében nem helyezhető el – az esőbeálló, fedett erdei pihenő, erdei kilátó kivételével – egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület. Az épületek alapterülete a bruttó 50 m²-t nem haladhatja meg.
- (7) Az Ev jelű övezetben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozó épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el továbbá az alábbiak szerint:
 - a) erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti és vadgazdálkodási létesítmények,
 - b) ismeretterjesztést, hitéleti rendeltetést szolgáló műtárgyak,
 - c) a tanösvény és pihenőhely turisztikai célú építményei.
- (8) Az Ee jelű egyéb erdőövezetben, a rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás célját szolgáló, legfeljebb 150 m²-es bruttó alapterületű erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi rendeltetések elhelyezése megengedett, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák:
 - a) kilátó,
 - b) erdészház, vadászház,

- c) vadgazdálkodási célú építmények.
- (9) Az Er jelű rekreációs övezetben a megengedett rendeltetési célú építmények elhelyezésének szabályai:
- a) a mezőgazdasági üzemi rendeltetés nem megengedett, kizárólag az erdőgazdasági üzemi rendeltetés,
 - b) az erdőgazdasági üzemi rendeltetés kivételével a feltétellel elhelyezhető építmények a (8) bekezdésben meghatározott erdészházhoz, vadászházhoz kapcsolódóan alakíthatóak ki,
 - c) épület egy tömegben legfeljebb bruttó 150 m² alapterülettel helyezhető el.

29. Mezőgazdasági területek

33. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.
- (2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:
 - a) Má jelű intenzív művelésű általános mezőgazdasági terület övezete,
 - b) Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.
- (4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.
- (5) A mezőgazdasági területek övezeteiben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók, kubatúrájukon belül felújíthatók, átalakíthatóak.

34. §

- (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés – szántóföldi művelés – és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) Az Má jelű övezetben a megengedett rendeltetési célú építmények közül:
 - a) a 100 000 m² területnagyságot, 200 m telekszélességet meghaladó telken helyezhető el:
 - aa) az ingatlan műveléséhez kötődő használatához, a növénytermesztést szolgáló, és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló,
 - ab) állattartáshoz és állattenyésztéshez kapcsolódó bruttó 1 000 m² alapterületű gazdasági épület,
 - b) új építmény lakóterülettől 50 méteren belül nem helyezhető el.
- (3) Má jelű övezetben a 200 000 m² területnagyságot, 200 m telekszélességet meghaladó telken elhelyezhető további szolgálati vagy tulajdonosi lakóépület amennyiben:

- a) a lakóépület alapterülete a megengedett beépítettségnek megfelelő tényleges beépítettség negyedét, de legfeljebb nettó 150 m²-t nem haladja meg,
 - b) a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb egy lakást tartalmaz,
 - c) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megépült, vagy egyidejűleg létesül,
 - d) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és
- af) a lakóépület megengedett legmagasabb párkánymagassága 5,0 m.
- (4) Az Má jelű övezetben az építmények és melléképületek magassági mérete az épületre előírt maximális párkánymagasságától és a legmagasabb pontjának előírásától a műszakilag indokolt mértékben eltérhet az elhelyezendő mezőgazdasági technológiához feltétlenül szükséges mértékben, de legfeljebb 12 méter magas lehet.
- (5) Az Má jelű övezetben birtokközpont kialakítása megengedett, melynek feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest 100 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.
- (6) Az Má jelű övezet birtokközpontjában elhelyezhető:
- a) kizárólag az ingatlan műveléséhez kötődő használatához, a növénytermesztést, szolgáló, és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló,
 - b) állattartáshoz és állattenyésztéshez kapcsolódó építmények,
 - c) a növénytermesztéshez, vagy állattartáshoz közvetlenül kapcsolódó vendéglátás kiszolgáló építményei,
 - d) szolgálati vagy tulajdonosi lakó rendeltetést tartalmazó épület.
- (7) Az Má jelű övezetben az (5) szerinti birtokközpont területén:
- a) a legkisebb kialakítható birtoktest összterülete 200.000 m²,
 - b) a legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe 30 000 m²,
 - c) a birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépítettség 1 %,
 - d) a birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség:
 - da) terepszint felett 10,0 %,
 - db) terepszint alatt 15,0%,
 - e) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyetlen, legalább 30.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe,
 - f) lakóépület és vendéglátás építményei esetén:
 - fa) a lakóépület és vendéglátás építményei, külön-külön számítva, a birtokközpont területének - a megengedett beépítettségnek megfelelő - tényleges beépítettségének negyedét, de összesen legfeljebb bruttó 1000 m² alapterületet nem haladhatják meg,
 - fb) a lakóépület a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakást tartalmazhat és további két a falusi turizmust szolgáló szállásjellegű rendeltetési egység helyezhető el,
 - fc) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megépült, vagy egyidejűleg létesül,

- fd) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított,
 - fe) lakóépület megengedett legmagasabb párkánymagassága 5,0 m,
 - g) újonnan kialakuló birtokközpont telkén az építmények a meglévő, illetve a tervezett belterületi határtól legalább 300 m-re kell állhatnak.
- (8) Az Má jelű övezetben tanya, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.

35. §

- (1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyeses mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az Mt jelű övezetben a megengedett rendeltetési célú:
 - a) extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, takarmánytároló), továbbá
 - b) a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében az épületek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.
- (4) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont, illetve kiegészítő központ, tanya nem létesíthető.

30. Vízgazdálkodási területek

36. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási területek övezetébe az állóvizek, vízfolyás és saját ingatlanán vezetett parti sávok, árkok, vízmosások, töltés területei tartoznak.
- (2) A V jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett elhelyezhetők:
 - a) a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények építményei,
 - b) az ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely).
- (3) Vízgazdálkodási területen a (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

31. Különleges beépítésre nem szánt övezetek

37. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
 - a) mezőgazdasági (Kb-M)
 - b) turisztikai (Kb-Tu),
 - c) sportterület - strand (Kb-Sp1),

- d) sportterület - csónakkikötő (Kb-Sp2),
 - e) temető (Kb-T).
- (2) A Kb-M jelű övezetben a szomszédos gazdasági területeket kiszolgáló terület, ami tárolásra, raktározásra szolgál.
- (3) A Kb-Tu jelű övezet a turisztikai-, rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgáló terület, melyben elhelyezhetők az alábbi rendeltetések:
- a) a szabadtéri pihenést, rekreációt és testedzést szolgáló játszótér, szabadtéri fitness, tornapálya, akadálypálya és közösségi sportpályák, kerékpáros pihenő és szervízpont,
 - b) ifjúsági táboroztatás épületei és kiszolgáló építményei,
 - c) kizárólag a főépületen belül, vegyes rendeltetésű főépületben a szolgáltató, vendéglátó önálló rendeltetés, ahol a terület fenntartását és kiszolgálását szolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
- (4) A Kb-Sp/1 jelű övezet a Marcal menti strand kialakítására és létesítményeinek elhelyezésére szolgáló, sport célú terület, melyben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely),
 - b) a horgászat és a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló építmények (közösségi használatú épített vízi állás),
 - c) a vízparti rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely),
 - d) a testedzést szolgáló építmények (játszótér),
 - e) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények (öltöző).
- (5) A Kb-Sp/2 jelű övezet a Rába menti csónakkikötő kialakítására és létesítményeinek elhelyezésére szolgáló, sport célú terület, melyben elhelyezhetők az alábbi rendeltetések:
- a) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely)
 - b) a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló építmények (közösségi használatú épített vízi állás, csónakkikötő, csónaktároló)
 - c) a testedzést szolgáló építmények (játszótér),
 - d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (6) A Kb-T jelű temető terület övezetében övezetben elhelyezhetők:
- a) az egyházi és világi kegyeleti építmények,
 - b) a temetkezés építményei,
 - c) a temető és hitéleti rendeltetését kiszolgáló egyéb építmények.
- (7) A Kb-T jelű övezetben:
- a) komposztáló kizárólag a temető használatával és fenntartásával kapcsolatban keletkező zöldhulladék feldolgozására helyezhető el,
 - b) az előkert: 5,0 méter, oldalkert: 5,0 méter, hátsókert: 10 m.

- (8) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek telkén több önálló és vegyes rendeltetésű építmény elhelyezhető.

VI. Településképi követelmények

38. §

- (1) Településképi szempontból meghatározó területek
- a) hagyományos falu,
 - b) falusias karakterű területek
 - c) gazdasági, mezőgazdasági üzemi területek,
 - d) külterületei mezőgazdasági és erdő területek.
- (2) A településképi szempontból meghatározó építési területek térképi lehatárolását a Rendelet 8. melléklete tartalmazza.

32. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

39. §

- (1) A kedvező beépítési struktúra kialakulása, megtartása érdekében:
- a) az épületek homlokzatainak hőszigetelési munkáit az érintett homlokzati felület(ek) egészén egy időben, egy ütemben kell elvégezni. Településszerkezetileg védett területen, illetve védett épületeken az építészeti tagozatokat az utcai homlokzaton hőszigetelés után vissza kell állítani,
 - b) belterületen napelemek, napkollektorok magastetős épületeken a tető síkjában, azzal megegyező dőlésszögben, tetőfelületenként összefüggően helyezhetők el. A tető kontyolt szakaszára nem helyezhetők el amennyiben az a közterületről bármilyen mértékben látható lenne,
 - c) oldalhatáron álló beépítés esetén, a telek oldalhatárától mért 1,0 méteren belül álló homlokzatra gépészeti szerelvények nem helyezhetők el.
- (2) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (3) A szomszédos épületek utcai párkány magassága maximum 0,5 méterrel térhet el egymástól. A szomszédos épületek tömegformálásukkal, színvilágukkal egymáshoz illeszkedjenek.
- (4) Olyan műszaki megoldás közterületen nem alkalmazható, berendezés nem helyezhető el, mely nem illeszkedik a kialakult környezet építészeti arculatához, vagy balesetveszélyes.

40. §

- (1) A **hagyományos falu területen** az utcai beépítési karakter megőrzése érdekében:
- a) az utcai beépítés, kerítés vonala a meglévő helyen megtartandó, helyben felújítandó,

- b) az előkertben kerti építmények nem helyezhetőek el,
- c) az épületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző (fehér és földszínek halvány árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki,
- d) az épületek tetőzete a helyi hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet, a fedés natúr, piros vagy szürke színű lehet, tetőhéjazatként nem alkalmazható mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, alu. trapézlemez, bitumenzsindely,
- e) az épületek jellemző tetőidoma az utcára merőleges gerincű nyeregtető, 20 m feletti telekszélesség esetén az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető is megengedett,
- f) az utcai, illetve utcáról látható épületek tetőidoma 40-45° hajlásszögű magastető legyen,
- g) összetett, erősen tördelt épülettömeg, tetőidom kialakítása nem megengedett;
- h) az épületek felújítása, átépítése esetén az utcai homlokzatokat eredeti állapot (nem feltétlenül a jelenlegi) figyelembevételével, a szomszédos épületekhez illeszkedő módon kell kialakítani.

(2) Az építési tevékenységek során:

- a) az egyes épületek egységes építészeti megjelenése anyaghasználat, méretrend, színezés biztosítandó,
- b) az elavult külső nyílászáró szerkezetek az építéskori állapottal megegyező méretben és nyílászáróval új nyílászárókra cserélhetők, az ablak síkjából kiálló új redőnytok nem létesíthető,
- c) a külső falfelület felújítása, javítása esetén a hagyományos vakolat felületi hatását kell elérni, utólagos külső hőszigetelés során az eredeti építészeti tagozatokat vissza kell állítani,
- d) a tető héjazata felújítás esetén a tetőhéjalás cserépfedésre cserélhető,
- e) a tetőtér hasznosítása, utólagos beépítése esetén az eredeti tetőforma és annak jellemző méretei (eresz- és gerincmagasság, lejtésszög) az épületek utcai homlokzatán és az utcavonaltól 10 méteren belül megtartandók,
- f) a tetőtéri helyiségek ablakai csak tetősíkból fekvő módon, egy magasságban, egységes méretrendben helyezhetőek el,
- g) a kémény-, szellőzőkémény a területen hagyományos kéményforma méretrendjével, felületképzésével, fedkő-megoldásával létesíthető vagy újítható fel,
- h) a belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, legfeljebb 20 cm-es tömör lábazattal,
- i) műkovácsolt vas, látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.

41. § A **falusias karakterű területen** az utcai beépítési karakter egységes megjelenése érdekében:

- a) az előkertben kerti építmények csak a főépülettel összeépítve helyezhetőek el,

- b) a telek utcavonalán lévő kerítés csak az utcában hagyományosan kialakult kerítésformának megfelelő méretrenddel, anyaghasználattal és színezéssel építhető, újítható fel, az utcai kerítésen az ingatlanon található lakásegységekkel megegyező számú, az utcában hagyományosan kialakult kapuformát követő gyalogos bejárat létesíthető,
- c) az utcai kerítés nem lehet drótfonatból, hullámpalából vagy nagytáblás fémlemezről, kivéve, ha azt növényzet takarja,
- d) egy építési telken a saroktelkek és 20 méternél szélesebb építési telkek kivételével 1db, legfeljebb 3,5 m széles gépkocsi bejárási létesíthető,
- e) a saroktelkeken és a 20 méternél szélesebb építési telken legfeljebb 2 db, 3,5 méternél keskenyebb gépkocsi bejárási alakítható ki,
- f) az épületek utcai homlokzatának vonala az építési helyen belül az utcai telekhatárral párhuzamosan szükséges telepíteni,
- g) az utca mellett álló épületeket a szomszédos beépítésekhez illeszkedő módon, magastetővel kell megépíteni, a magastető hajlásszöge 35-45 fok között lehet.

42. § A gazdasági, mezőgazdasági üzemi területen a tájkarakter megőrzése érdekében:

- a) az előkert, oldal- és hátsó kertben legalább egy sorfát, illetve minimum 5 méter szélességben, ahol erre van lehetőség kétszintes növényzetet kell telepíteni, amennyiben a jelenlegi beépítettség mellett erre nincs elegendő terület, úgy a telepek mellett kell a növénytelepítést megvalósítani;
- b) csillogó fémlemezburkolatú épületeket, építményeket matt, környezethez illeszkedő felületképzéssel kell ellátni (pl. zöld, vagy tört fehér festés), kék tetőfelület, homlokzati fal nem építhető.

43. § A mezőgazdasági és erdő területen a tájkarakter megőrzése érdekében:

- a) 9 méternél szélesebb traktusú épület nem helyezhető el, kivéve technológiai létesítmények (siló),
- b) az épületek, építmények csak magastetővel építhetők, a tetőfedés anyaga csillogó felületű nem lehet,
- c) lakókocsi, jurta csak ideiglenesen helyezhetők el.

33. A cégekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint a Berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények

44. §

- (1) Helyi védett területen, országos védelem alatt álló épületek, valamint helyi védett épületek esetén az épületeken cégekre, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák, címfeliratok:

- a) a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, méretéhez szervesen illeszkedve, az épület építészeti részletképzésével, anyaghasználatával, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban, épületdíszítő tagozatot nem takaróan helyezhetők el,
 - b) tetőfelületre nem kerülhetnek,
 - c) fényszennyezést nem okozhatnak.
- (2) A rendeltetési egységek kirakatainak üvegfelülete legfeljebb 50%-ban takarható le az adott rendeltetési egység akcióit, ajánlatait, termékeit, szolgáltatásait kínáló táblákkal, lapokkal, festett, vagy más módon rögzített feliratokkal, melyek fényszennyezést nem okozhatnak.
- (3) A cégér felületének nagysága az 1 m²-t, az üzletfelirat a közterület felől látható homlokzat 15%-át, a cégtábla, cégfelirat, címtábla, címfelirat a 0,4 m²-t, az üzletfelirat vastagsága a 30 cm-t nem haladhatja meg.

34. Információs elemekre vonatkozó településképi követelmények

45. §

- (1) Információs vagy más célú berendezés elhelyezése közterületen kizárólag a közterület-használatról szóló önkormányzati rendelet szerinti közterület-használat engedélyezése után lehetséges.
- (2) Helyi védett területen, műemléki jelentőségű területen információs vagy más célú berendezés az utasváró, a közművelődési célú hirdetőoszlop kivételével nem helyezhető el, épület homlokzatán információs elem nem létesíthető.
- (3) Utasváró részeként kivilágított egy-, vagy kétoldalas, citylight berendezés elhelyezhető, melynek teljes felülete reklám céljára hasznosítható.
- (4) Építési-szerelési vagy bontási munka során építési reklámháló elhelyezhető az építési napló vezetésének megkezdésétől az építkezés befejezéséig.
- (5) Városképi szempontból kiemelt jelentőségű utak területével határos, beépítésre szánt területeken telkenként 2 m²-t meghaladó felületű információs elem nem helyezhető el.
- (6) Az utak területén és az azokkal határos közterületeken információs vagy más célú berendezés kizárólag a területen rendszeresített egységes formában helyezhető el.
- (7) Az előkertekben, a közterület és közforgalom számára megnyitott magánterület felől látható helyen benzinkutak, autószalonok, nagyobb kereskedelmi-szolgáltató intézmények, nagyméretű irodaházak esetében legfeljebb 1 db, az építménytől függetlenül elhelyezett, igényesen kivitelezett totemoszlop helyezhető el.
- (8) Totemoszlop az alábbiak szerint helyezhető el és alakítható ki:
 - a) a totemoszlop egyes felületei önálló reklámozási célra nem használhatóak,
 - b) egy rendeltetési egység csak egy cserélhető oszlopfelületen jelenhet meg,
 - c) a cserélhető információs felületeket nem lehet összevonni.
- (9) Településképi szempontból meghatározó beépítésre szánt területen telkenként legfeljebb 1 db, 1 m²-t meg nem haladó felületű információs elem és hordozó helyezhető el.

- (10) Az információs elemeknek az építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lennie és még részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.
- (11) Településképi szempontból meghatározó területeken és közterületen mobil információs elemeket (különösen megállító tábla, járműre, utánfutóra felszerelt tábla) ideiglenes jelleggel sem lehet elhelyezni.
- (12) Az előkertekben, a közterület és közforgalom számára megnyitott magánterület felől látható helyen az ingatlan elidegenítésére vonatkozó hirdetés legfeljebb 1 m² felületű ideiglenes reklámhordozón helyezhető el.
- (13) Útbaigazító tábla, telephelyi jelzés, idegenforgalmi jelzőtábla és totemoszlop kivételével egyéb információs elem és hordozó közterületen nem helyezhető el. Közterület szakaszokon belül az információs elem tartalma nem ismételhető. Közterület szakaszonként kettőnél több információs elem kizárólag közös hordozón helyezhető el.

VII. Helyi értékvédelem

46. §

- (1) Helyi védelem alatt álló értéknek minősül Marcaltő Község területén lévő minden olyan épület, épületrész, köztéri alkotás, növényzet, utcabútor és egyéb létesítmény, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti vagy botanikai értéket képvisel, a településképi kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos és Marcaltő Község Önkormányzata jelen rendeletével helyi védett értéknek nyilvánította.
- (2) A helyi értékvédelem tárgya lehet épített, művi és táji elem.
- (3) Területi védelem alá helyezhető: a település területének olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi sajátosságait tükrözi, ahol a településrész arculatát meghatározó, építmények együttest alkotnak, de nem indokolt az egyedi védelem alá helyezésük. A védelem típusa lehet:
- a) helyi védett településszerkezet,
 - b) védett utcavonal.
- (4) Az egyedi helyi védelem a település jellegzetes, értékes és hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó, a Rendelet 7. mellékletében felsorolt:
- a) épületekre, épületrészekre, homlokzatokra,
 - b) köztéri és képzőművészeti alkotásokra,
 - c) emlékművekre, emléktáblákra,
 - d) síremlékekre,
 - e) utcabútorokra, helytörténeti szempontból jelentős egyéb létesítményekre
- terjedhet ki.
- (5) Az egyedi védelem az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére az 1-3. mellékletekben meghatározottak szerint terjed ki.

35. A helyi települési, építészeti értékek védetté nyilvánítása és nyilvántartása

- (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti és városképi örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes épített és táji karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- (2) A helyi védettség alá helyezésről, vagy annak megszüntetéséről a képviselő-testület dönt.
- (3) Helyi védelem alá helyezésre, vagy annak megszüntetésére javaslatot tehet bármely természetes személy, önkormányzati tisztségviselő vagy képviselő, civil szervezet, gazdasági társaság, a települési főépítész vagy valamely hatóság képviselője írásban a Polgármesternek címezve.
- (4) A védetté nyilvánítás vagy megszüntetés szakmai előkészítése a települési főépítész feladata.
- (5) A védettség alá helyezést vagy megszüntetést a Polgármesterhez benyújtott kérelemmel kell kezdeményezni.
- (6) A helyi védettség alá helyezés vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról a védelemre javasolt értékkel kapcsolatban tulajdonjoggal, használati vagy haszonélvezeti joggal, szerzői joggal bírót (a továbbiakban: érdekelt) írásban értesíteni kell.
- (7) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt 30 napon belül írásban észrevételt tehet.
- (8) A védettséggel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos javaslatot a rendeletalkotást megelőzően a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni.
- (9) A közzététel időtartama alatt a javaslat megtekintését biztosítani kell.
- (10) Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (11) A védetté nyilvánított helyi értékek jegyzékét az 7. melléklet tartalmazza.
- (12) A védett építészeti érték újjáépítését követően a helyi védelem fennmarad.
- (13) A védett épület védettsége megszüntetésének, vagy a részleges bontás engedélyezésének feltételeként előírható egyes épületrésznek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, vagy megőrzése.
- (14) A helyi védett érték közterületről látható homlokzatán a védelemről tanúskodó tábla, plakett, festett, vagy egyéb jelölés helyezhető el.

36. A helyi védett településszerkezeti területekre vonatkozó követelmények

47. §

- (1) A helyi védett településszerkezeti területek:
 - a) Fő utca,
 - b) Fő tér.
- (2) A helyi védett településszerkezeti terület már több évszázada ezen oldalfalak mentén épült be, így a közterületet körül vevő épületek helyét, a kerítések vonalát megváltoztatni nem lehet.

- (3) A térfalak egységes színezési tervének elkészítéséig a térfalak épületeinek, kerítéseinek a kialakítását, festését össze kell hangolni. A jellemzően vakolt felületek festésére pasztellszínek használhatók. A fa nyílászárók megtartandók, cseréjük esetén elsősorban fa szerkezeteket kell beépíteni. Műanyag szerkezetű nyílászáró csak fa jellegű fóliával fedetten építhető be.
- (4) A helyi védett településszerkezeti területen egységes közterületi terv alapján kell:
- a) közteret kialakítani, emlékhelyet, szobrokat elhelyezni,
 - b) a fasorokat elhelyezni, zöldfelületeket kialakítani,
 - c) a légkábeleket kiváltani, nyílt vízelvezető árkokat megszüntetni
 - d) az utcaburkolatot, közúti és gyalogos felületeket kialakítani,
- (5) A helyi védett utcavonal mentén az épületek, kerítések helye nem építhető át. Az kerítések és az utcai épületek váltakozó magassága, ritmusa megtartandó.

37. Helyi védett egyedi építészeti értékre vonatkozó követelmények

48. §

- (1) A védett építmény korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény jellegzetes tömege, formája, más építményekhez való tömörszerű kapcsolódása nem változik meg.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet érintő, a telekalakítás, építés, bontás, felújítás, korszerűsítés, (fakivágás, faültetés) esetén hagyományos építőanyagokat, tömegformálást kell alkalmazni. Az épületek kialakításánál a hagyományos építőanyagokat kell használni. Vakolt homlokzat, cserép-, palafedés, fa nyílászárók és illeszkedő színhasználat alkalmazandó.
- (3) A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
- a) az épület homlokzatának felületképzése (sima, sávozott, habarcsolt, kővel, fával, téglával burkolt felületek),
 - b) az épület nyílászáróinak keretezése, a nyílászárók kialakítása, azok jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok üvegosztása,
 - c) a lábazat, a lábazati párkány,
 - d) a függőleges tagoló elemek, oszlopok,
 - e) a nyitott és zárt erkélyek, verandák, azokat tartó szerkezetek, faragot, illetve fűrészelt díszítőelemek,
 - f) a további díszítőelemek, párkány díszei, vakolt, gipsz, kerámiaelemek, tégladíszítés, igényes fallefedések,
 - g) a díszes esőcsatornák, kitámasztó elemek kovácsoltvasból, öntöttvasból, díszes vonóvasak,
 - h) a tető eredeti héjazata, tetőablakok, kémények, eredeti huzat okozók, szélkakasok, zászlók, élsarok-díszek.

- (4) A helyi védelem alatt értékek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásról, rendeltetésnek megfelelő használatról, állapotának megóvásáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (5) A tulajdonos jókarbantartási kötelezettsége kiterjed a helyi védelem alatt álló elem minden részére.
- (6) Helyi egyedi védelem alatt álló épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén:
 - a) az építési munkák előtt a védett objektumot fel kell mérni, fotódokumentációt kell készíteni, melyet a Polgármesternek le kell adni,
 - b) védett érték nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg,
 - c) a védett érték ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó,
 - d) az ingatlan védett értéknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez.
- (7) A 7. melléklet szerinti H2 jelű megőrzésre javasolt helyi értéket képviselő épület az állaga miatt településképi bírság kiszabása nélkül elbontható, abban az esetben, ha az épület (rajzi, vagy fotó) dokumentációja alapján az önkormányzat -képviselő testülete támogatja azt.
- (8) A 7. melléklet szerinti H2 jelű helyi védett épület helyére az utcai homlokzattól 10 méteres traktus szélességben a védett, meglévő épülettel azonos tömegű ház építhető. A párkány magasság legfeljebb 0,5 méterrel emelhető meg, a tetőhajlászög nem változtatható meg.

VIII. Önkormányzatra vonatkozó kötelezettségek

38. Településkép érvényesítési eszközök

49. §

- (1) Településkép-védelmi tájékoztatás kérhető, szakmai konzultáció kezdeményezhető minden a jelen rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenység, illetve rendeltetés megváltoztatás esetén.
- (2) A településkép-védelmi szakmai konzultáció kötelező
 - a) új lakóépület egyszerű bejelentéssel történő építése és meglévő lakóépület egyszerű bejelentéssel történő bővítése esetén,
 - b) helyi védett területen, országos védelem alatt álló épületek, valamint helyi védett épületek esetén az épületeken cégerek, cég- és üzletjelzés, címtáblák, címfeliratok elhelyezése esetén,
 - c) reklámok elhelyezését megelőzően, amennyiben jogszabály településképi eljárásban hozott döntést ír elő.

50. §

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési

eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához.

- (2) Településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni homlokzati változással nem járó, kizárólag belső átalakítási munkákra vonatkozó engedélyköteles építési tevékenységek esetén.

51. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakon túl közterületről látható információs vagy más célú berendezés, információs elem, építési reklámháló épületeken, közterületen történő elhelyezését megelőzően.

52. §

- (1) A polgármester a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében - hivatalból, vagy kérelemre – az érintett ingatlan tulajdonosával, jogszerű használójával szemben hatáskörében eljárva településképi kötelezést rendelhet el, településképi kötelezési eljárást folytathat le a magyar építészetről szóló törvényben foglaltak szerint.

- (2) A településképvédelmi bírság összege:

- a) helyi védett területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén
 - aa) amennyiben az egyedi védett építményt érint, 200.000 forinttól 2.000.000 forintig;
 - ab) amennyiben az egyedi védett építményt nem érint, 200.000 forinttól 1.000.000 forintig;
- b) településképi szempontból meghatározó területeken a területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén:
 - ba) amennyiben az egyedi védett építményt érint, 200.000 forinttól 1.000.000 forintig;
 - bb) amennyiben az egyedi védett építményt nem érint, 200.000 forinttól 500.000 forintig;
- c) egyéb településképvédelmi követelmények betartásának elmulasztása esetén 200.000 forinttól 500 000 forintig

terjedhet.

39. Egyes sajátos jogintézmények

53. § Elővásárlási joggal érintett terület minden olyan terület, amely a jelen rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapokon kijelölésre kerültek, illetve minden olyan terület, amely az Önkormányzati fejlesztési területekkel határos.

IX.Záró rendelkezések

54. § Hatályát veszti Marcaltő Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2013.(XII.30.) önkormányzati rendelete.
55. § Ez a rendelet 2026.-én lép hatályba.
56. § E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Marcaltő, 2026.

Sandl Zoltán sk.
polgármester

Leitner Pál jegyző sk.
jegyző