



BORZAVÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV Helyi Építési Szabályzat Szabályozási terv



BORZAVÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

MEGBÍZÓ:**BORZAVÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**

8428 Borzavár, Fő út 43.
Polgármester: Skobrák Viktória

FŐÉPÍTÉSZ:

Vachtler Erik
Zirc Közös Önkormányzati Hivatal
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

TERVEZŐ:**KÖRNYEZETTERV KFT.**

1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Mobil: 06-20-517-2394
Email: lazar@varoseshaz.hu

VEZETŐ TERVEZŐ:**Lázár Tibor**

Településtervező vezető tervező TT/1 01-5041
Környezetterv Kft.

Bárdosi Andrea TT/1 01-4073

vezető tervező
Város és Ház Bt.

**TERVEZŐK:****Lázár Tibor**

Településrendezési, zöldfelületi és tájrendezési
vezető tervező

TK/1 01-5041

Balha Gabriella

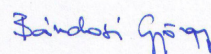
Tk-14-0393

Virág Attila

geográfus

Bárdosi György

településtervező

**KÖZLEKEDÉS,
KÖZMŰ:****Nagy Szabolcs**

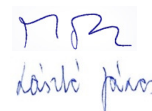
Tkő 01-11270

RÉGÉSZ:

László János

Munkatárs:

Kolláth Krisztina



Környezetterv Kft.
Budapest, 2026. szeptember

**Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026.(.....) önkormányzati rendelete
Borzavár Község Helyi Építési Szabályzatáról**

[1] Borzavár Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének, a településkép védelmének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat; Zirc Város Önkormányzata, Nagyesztergár Község Önkormányzata Csesznek Község Önkormányzata, Porva Község Önkormányzata és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet alkalmazása

1. § (1) A rendelet hatálya Borzavár közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. és 2. mellékletét képező szabályozási tervekben ábrázoltak szerint lehet.

(3) E rendeletben nem szereplő előírások tekintetében a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló jogszabály előírásai alkalmazandók.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. Közös udvaros beépítésű telek: kialakult, több épülettel és közös udvarral rendelkező telek, ahol a telken álló épületek egy része vagy mindegyike külön helyrajzi számú úszótelek. Új épület elhelyezése, vagy meglévő épületek átépítése, bővítése esetén a közös udvart az úszótelek területével együtt kell a beépítés alapjául számolni és a beépítés mértékbe az összes épületet (az úszótelkeset is) be kell számítani

2. mobilház: a felhasználás helyszínére szállított vagy ott összeszerelt, jellemzően, de nem kizárólagosan közműre csatlakoztatható, falakkal határolt, a légtér megváltoztatásával, huzamosabb emberi tartózkodás vagy tárolás céljából a területen elhelyezett azon épület, amely szerkezeti károsodás nélkül elmozdítható, szállítható, más helyszínen telepíthető, de rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.

3. *Telekszélesség*: A telek elő-és hátsókerti építési határvonalainak telekhatártól telekhatárig mért hosszának átlaga.
4. *Zárvány telek*: építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül nem megközelíthető.
5. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága minimum 50%;
6. *Hagyományos anyaghasználat*: jellemzően téglá, kő, fa, fém, üveg
7. *Hagyományos színhasználat*: fehér, sárga, bézs, szürke, zöld, barna pasztellszínek és árnyalatai

3. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

- 3.§** (1) Közmű műtárgy, köz-és magánút kialakítására az 3. mellékletben meghatározott építési övezeti, övezeti paraméterektől kisebb méretű telek is kialakítható.
- (2) Amennyiben a tervezett szabályozási vonal kialakítása miatt kerül sor a telekalakításra, úgy a visszamaradó telek területe az építési övezetben, övezetben meghatározott telekmérettől kisebb is lehet.
- (3) Új nyúlványos telek csak építési övezetben kialakult zárvány telek megközelítése érdekében alakítható ki.
- (4) Új úszótelek nem alakítható ki.
- (5) A Szabályozási vonal, építési övezethatár illetve övezethatár egyben a beépítés feltételeként végrehajtandó kötelezően kialakítandó telekhatárt jelent, a külön jogszabály szerinti kivétellel.
- (6) Kialakult telekosztású telektömbben telekhatárrendezés esetén, a telekalakítással érintett telkek területe 10 %-al eltérhet az adott építési övezetben meghatározott minimális kialakítható telekméretektől.

4. Magánút kialakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) Kettőnél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki.
- (3) Gazdasági területet kiszolgáló magánút telekszélessége legalább 10 m legyen.
- (4) Amennyiben a közforgalom elől el nem zárt magánút több mint 50 m hosszú zsákutcaként alakul ki és 4-nél több telkek szolgál ki, a zsákutca végén, legalább személygépjármű számára megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.

5. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

- 5.§** (1) Közterület kialakítása, megszüntetése csak a Szabályozási Terv szerint hajtható végre.

- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
 - a) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen gépjárműtároló nem építhető.
- (4) Új épület építése esetén közterület alá építményrész nem nyúlhat be.
- (5) Új közutak, utcák kialakításánál
 - a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
 - b) a legalább 16 m szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.

6. Építés, létesítés általános feltételei

6. §

- (1) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) lakóterület és településközpont vegyes területi építési övezetekben új beépítésként önállóan nem helyezhető el.

- (2) A település teljes területén lakókocsi, lakókonténer, mobilház, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténer állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területeken konténer csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési tevékenység időtartamáig helyezhető el kizárólag felvonulási létesítményként.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt "Telek be nem építhető része" jellel jelölt területen építmény nem létesíthető, a területet zöldfelületként kell fenntartani.
- (6) A település területén szélerőmű nem helyezhető el.

7. Tereprendezés, kerítés

- 7.§** (1) A telek határától mért 1,0 m-es távolságon belül tereprendezés
- a) a telekhatáron létesített, a rendezett alsó terepszinttől számított legfeljebb 1,5 m magasságú támfalhoz szükséges tereprendezés,
- b) a telken elhelyezhető építményhez kapcsolódó műszakilag indokolt rendezett terep kialakítása érdekében végzett tereprendezés,
- (2) A tereprendezés, támfal kialakítása során biztosítani kell a csapadékvíz telken belüli összegyűjtésének és elvezetését.
- (3) Beépítésre szánt terület építési övezeteiben, különleges beépítésre nem szánt területeken az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (4) Mezőgazdasági területen kerítés a gazdasági épületek létesítése céljára kialakított udvar körül legfeljebb 2,0 m magas, egyéb területen csak 1,6 m magas vadvédelmi kerítés lehet.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

8. Általános építési előírások

- 8.§** (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, vagy más előírás nem korlátozza, de 10 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.
- (2) Meglévő épületekre vonatkozó szabályok:
- a) építési helyen belül meglévő épület esetében, ahol a beépítettség meghaladja az előírt beépítési mértéket, az alapterület nem bővíthető, de amennyiben az övezetben előírt magassági előírás megengedi, a szintterület növelhető.
 - b) építési helyen túlnyúló épület bővítése csak az építési helyen belül történhet,
 - c) építési helyen kívül álló, attól teljesen független meglévő épület alapterülete nem bővíthető,
 - d) amennyiben a meglévő épület magassága meghaladja az övezetben előírt magasság maximális értékét, az épület bővítése, átalakítása akkor lehetséges, amennyiben a bővítéssel az épület magassága csökkenthető illetve szabályosabbá tehető.
 - e) kialakult vegyes beépítési móddal beépült beépítés esetén a, meglévő épület elbontásakor az eredeti beépítési mód megtartható akkor is, ha az övezeti előírások más beépítési módot írnak elő.
 - e) kialakult vegyes beépítésű tömbben, meglévő épület elbontásakor új épület az eredeti épület helyén is épülhet, ha az a szomszédos beépítéseket nem korlátozza.
- (3) Közös udvaros beépítésű telek esetén új épület elhelyezése, vagy meglévő épületek átépítése, bővítése esetén a közös udvart az úszótelkek területével együtt kell a beépítés alapjául számolni és a beépítés mértékbe az összes épületet (az úszótelkeset is) be kell számítani.
- (4) A Szabályozási vonal és a közterület határa közötti terület nem beépíthető terület, közmű csatlakozási műtárgy sem alakítható ki, kerítés csak a szabályozási vonalon építhető.
- (5) Az előkert mérete
- a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül, vagy ha a szomszédos telkek nem beépítettek akkor 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.

- (6) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - csapadékvíz-tározó
 - zászlótartó oszlop,
 - hulladékartály-tároló maximum 2m² bruttó alapterülettel maximum 1,8 m magassággal,
 - gazdasági területen portaépület legfeljebb 25 m² alapterülettel
- helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) Az előkert mérete szabályozási vonal esetében a szabályozási vonaltól értendő.
- (8) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
- oldalhatáros beépítés esetén az építési övezetre előírt legnagyobb párkánymagasság mértékénél,
 - szabadon álló beépítés esetén az építési övezetre előírt legnagyobb párkánymagasság felénél.
 - azokon a kialakult beépítésű telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m.
- (9) Oldalkert teljes méretében
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény, beleértve egy legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m,
 - a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépészeti berendezés közterületről nem láthatóan
- helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (10) Az elő- és oldalkertben, valamint az építési határvonalon kívül épületrész és utólagos hőszigetelés a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló jogszabály előírásai szerint alakítható ki.
- (11) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában legalább 6,0 m.
- (12) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület elhelyezhető. Üvegház és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni.
- (13) A falusias és kertvárosias lakó építési övezetek, és településközponti vegyes építési övezetek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (14) Oldalhatáron álló beépítésnél az új és átalakítással érintett épületeket az oldalhatártól 1,00 m távolságra kell elhelyezni.
- (15) Ha az építési övezetek előírásai szerint az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (16) Lakóterületen az új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön.
- (17) Melléképületet a főépülethez csatlakozóan, vagy a főépület mögött kell elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.
- (18) Ahol az építési övezetek előírásai megengedik, állattartó épület oldalhatáron álló beépítés esetén a főépület szerinti oldalhatártól 1,0 m távolságra, szabadonálló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el.

9. Építészeti előírások

9.§

- A hitéleti épületek (templom) párkánymagasságát és legmagasabb pontját kialakultnak kell tekinteni.
- Többszintes tetőterű épület a településen nem alakítható ki.
- Az épületek beépítési magasságának számítása során a 6. melléklet szerint meghatározó területen kívüli lakóterületeken a párkánynálra illesztett 45 fokos síkok fölé egyéb épületrész, tetőkiemelés, tetőfelépítmény is kerülhet.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

10.§

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

IV. FEJEZET

A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

11. Táji és természeti értékek védelme

11.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) országos jelentőségű természetvédelmi területek (földtani alapszelvények)
 - b) Natura 2000 terület,
 - c) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - d) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
 - e) országos ökológiai hálózat pufferterrülete,
 - f) tájképvédelmi terület,
 - g) ex lege védett forrás, barlang, ex lege védett víznyelő
 - h) barlang felszíni védőövezete
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt területeken építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (3) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.
- (4) Telken belül fák és cserjék a telek határától (oldalkerítés) a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,
 - b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,
 - c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

(5) A vízfolyások melletti legalább 20 m-es sávban a természetes, természet közeli állapotú növénytársulások megőrzendők, növénytelepítés során kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazhatók.

(6) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében a kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzetet jellegüknek és értéküknek megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig a térségben honos fajok alkalmazásával vissza kell pótolni.

12. Környezetvédelem

12.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) Technológiai eredetű szennyvíz, valamint az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (5) Lakóterületen csak olyan gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató) tevékenység folytatható ill. olyan épület építhető, amely elsődlegesen a helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (6) Lakó- és településközpont vegyes területen zavaró hatású, nagy forgalmú gazdasági tevékenység számára telephely nem létesíthető.
- (7) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (8) A közcsatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (9) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (10) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (11) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (12) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (13) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (14) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (15) Állattartó telep, nagylétszámú állattartó telep, a belterületről 500 m védőtávolságon belül nem létesíthető.
- (16) A település igazgatási területén belül új bányatelek nem létesíthető.
- (17) A vízfolyások, árkok mentén 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (18) Külterületen – a különleges beépítésre nem szánt területeken kívül - a vízfolyások mentén 50 m- 50 m sávban építmények nem helyezhetők el.
- (19) Temetőktől számított 40 m-es területsávon belül, állattartó építmény nem építhető, továbbá kegyeletértő tevékenység, zajos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató célú létesítmény nem alakítható ki.
- (20) A Szabályozási terven feltüntetett hidrogeológiai „B” jelű védőövezetén belül a vonatkozó jogszabályokban előírt területhasznosítási és egyes létesítmények elhelyezésére vonatkozó korlátozásokat kell figyelembe venni.
- (21) Állattartó épület, élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától 50 méter védőtávolságon belül nem építhető.

V. FEJEZET

ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

13. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások

- 13.§** (1) A helyi védett értékeket az x. melléklet tartalmazza.
(2) A helyi védelemre vonatkozó előírások az X fejezetben találhatók.

14. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

- 14. §** (1) A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervlapok az adatszolgáltatás alapján jelölik, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
(2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges, a beruházás megvalósítása előtt a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.
(3) A régészeti lelőhelyek felsorolását a 8. melléklet tartalmazza.

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. Beépítésre szánt területek általános előírásai

15.§

- (1) Az építési övezetek lehatárolását az 1. mellékletet képező szabályozási terv tartalmazza
(2) Az egyes építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.
(3) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az új épületeket, építményeket a meglévő, és a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát, a helyi építészeti karaktert megőrizték, a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, rendeltetésszerű használatukat ne zavarják, megfeleljenek az illeszkedési szabályoknak.

16. Kertvárosias lakóterület építési övezet (Lke)

16.§

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezete elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezeteiben egy főépület helyezhető el, melyben legfeljebb két rendeltetés helyezhető el.
(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – az 1 db lakó főrendeltetésen kívül –:
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) vendéglátó,
c) egészségügyi, szociális,
d) iroda (állami főépítési eltéréssel)
e) szállás jellegű és
f) sport
rendeltetést tartalmazhat.
(3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb bruttó 150 m² lehet.
(4) Egy telken legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.
(5) Melléképítmények a 8. § előírásai szerint helyezhetők el.
(6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.
(7) Az előkert mérete az Lke építési övezetekben 5 m.
(8) Az építési övezetben a telek x. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének 60 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

17. Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)

17. §

(1) A falusias lakóterület építési övezetei 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 rendeltetészerű 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) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezetekben egy főépület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 rendeltetés helyezhető el. Kivétel ez alól a meglévő, kialakult közös udvaros beépítésű telek.

(4) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(5) Új főépület építése esetén egy telken legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(6) Oldalhatáron álló beépítéssel átellenes oldalon kialakult állapot szerint csak melléképület állhat.

(7) Ha az Lf1, Lf3 jelű építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a - érvényesíthető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagysághoz tartozó beépítettség kétszeresét vagy az alapterület nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(8) A falusias lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb bruttó 150 m² lehet.

(9) Falusias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át, és nem lehet több bruttó 30 m²-nél. Állattartó épület kizárólag a lakóépület mögött helyezhető el oldalhatáros kialakítással a lakóépülettől min. 10,0 m-re.

(10) A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű terület részén állattartó épület, - építmény, állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

(11) Az építési övezetben a telek 3. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének 60 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

18. Településközponti vegyes terület építési övezet (Vt)

18. §

(1) A településközponti vegyes terület építési övezete elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetekben több főépület is elhelyezhető, az épületekben több rendeltetés is kialakítható, amennyiben a szükséges parkolás a telken vagy a 34. § szerint biztosítható.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó
- b) igazgatás, iroda
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- e) sport

(4) Szállás jellegű rendeltetés önállóan vagy lakóépületben is kialakítható.

(5) A Vt-1 övezetekben a kialakult beépítési mód és beépítés megtartható, de a meglévő épületek bővítése csak akkor lehetséges, ha a beépítési mérték azt lehetővé teszi.

(6) Az építési övezetben a telek 3. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének 30 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

19. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet (Gksz)

19.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
 - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:
 - a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,
 - b) iroda,
 - c) mezőgazdasági üzemi, (Állami főépítészti eltéréssel)
 - e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés, és
 - f) megújuló energiaforrás műtárgyairendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben egy szolgálati lakás csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges, de akkor sem haladhatja meg a 15 m-t.
- (6) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.
- (7) A még beépítetlen telkeken az előkert mélysége min 10,0 m lehet.
- (8) Az építési övezetben a telek x. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének 30 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

20. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű)

20.§

- (1) A Szabályozási terven „K-Mű” jellel szabályozott építési övezetekben mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó üzemi építmények, állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei létesíthetők.
- (2) Az építési övezetekben egy szolgálati lakás épületen belül alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az építmények kizárólag tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 12 m lehet.
- (5) Épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető.
- (6) A minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

21. Beépítésre nem szánt területek

21.§

- (1) Az övezetek lehatárolását az 1. és 2. mellékletet képező szabályozási terv tartalmazza
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

22. Közúti közlekedési terület (Köu)

- 22.§** (1) Közúti közlekedési területen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességet kell biztosítani:
 - a) Országos mellékút: 83106 j. bekötőút (belterületi szakaszán: Fő út, Alkotmány utca), 83104 j. bekötőút
 - b) Külterületi gyűjtő szerepkörű mezőgazdasági feltáró utak: Szépalmai út
 - c) Lakó és kiszolgáló utak: meglévő és tervezett utcaszakaszok
 - d) Kerékpáros hálózati elemek: helyi (kistérségi) kerékpáros nyomvonal a 72 sz. út menti országos kerékpárút
 - (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m. Védőtávolságon belül építmény csak

- az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (5) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

23. Közműterület (Közm)

23.§ A terület a Szabályozási terven Közm jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

24. Zöldterület közpark (Zkp), zöldterület közkert (Zkk)

24.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Zkp és Zkk jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett terület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A Zkp-1 jelű zöldterület közpark övezetben vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató, rendeltetésszerű használatához szükséges épület helyezhető el, valamint kialakíthatók a szabadidő eltöltését, a pihenést, játékot, sportolást szolgáló, épületnek nem minősülő építmények.
- (3) A Zkp2 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túl sport rendeltetést tartalmazó építmények (öltöző, lelátó) is elhelyezhetők. **(Állami főépítészti eltéréssel).**
- (4) Zöldterület közkert Zkk jelű övezetben a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények helyezhetők el.
- (5) Zöldterület övezetiben nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények: háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, sprinkler tartály és gépház.
- (6) A Zkp és Zkk övezetekben kialakult fás-cserjés növényzet megőrzendő, kivétel ez alól Petőfi utca déli oldalán kialakult invazív és fenntartást akadályozó módon elburjánzott növényzet, ahol a terület kitisztítása után fokozatosan tájhonos növényzet telepítendő.
- (7) A zöldterület övezetben a telek 3. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének legalább 70 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani, megtartani.

25. Erdőterületek (Ev, Er, Ee-Hon)

25.§ (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a szabályozási terv szerint tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) védelmi (Ev),
 - b) rekreációs (Er)
 - c) egyéb - honvédelmi (Ee-Hon)
- övezetbe tartozik.

(3) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.

(4) Er jelű rekreációs erdőterület övezetében kialakíthatók az erdei turizmust, a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, sportolási létesítmény, turistaút, kerékpárút, esőbeálló továbbá az erdei turizmust szolgáló épület létesíthető, melynek alapterülete legfeljebb 120 m² lehet.

(5) Az Ee-Hon jelű egyéb erdőövezet honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló erdőövezet, ahol honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsággal összefüggő építmények helyezhetők el.

26. Mezőgazdasági területek

26.§

(1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a védett természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

c) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) Mezőgazdasági területen mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés csak az alábbi feltételekkel létesíthető:

a) ha egy gazdasági épület már megvalósult vagy megvalósítás alatt áll,

b) a lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,

c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja, továbbá

d) a mezőgazdasággal összefüggő lakóépület alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.

(3) Mezőgazdasági terület övezeteiben önálló lakóépület nem létesíthető.

(4) A településen birtokközpont és tanya nem alakítható ki.

27. Általános mezőgazdasági terület (Má)

27.§

(1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas, elsősorban szántó művelési ágban lévő mezőgazdasági termőföldek területe.

(2) Az Má övezetekben a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló valamint a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű épületek helyezhetők el.

(3) Az Má övezetekben épületnek nem minősülő technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 15 m lehet.

28. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

28. §

(1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, jellemzően rét, legelő művelési ágban fekvő, Mt jellel szabályozott területek.

(2) Az Mt-0 jelű övezetben épület nem létesíthető.

(3) Az Mt-1, Mt-2, Mt-3 jelű övezetben a hagyományos, környezetkímélő, természetközeli, extenzív gyepgazdálkodáshoz szükséges almos állattartás és az agrárturisztika, lovasturisztika helyi építési hagyományoknak megfelelő épületei alakíthatók ki.

(4) Az Mt-3 jelű övezetben a (3) bekezdésben felsoroltakon kívül a növénytermesztés és a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épület is elhelyezhető.

(5) Az Mt-1, Mt-2 és Mt-3 jelű övezetben mezőgazdasággal kapcsolatos lakóépület az 26. § (2) bekezdésben foglalt feltételeken túl csak az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(6) Az Mt jelű övezetekben a gazdasági épületek létesítése céljára kialakított udvar körül legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető, az állattartást szolgáló udvarok körül legfeljebb 1,6 m magas karám létesíthető.

(7) Mt-0 jelű övezetben kerítés nem létesíthető, a legelők körülkerítése villanypásztorral történhet.

29. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

29.§

(1) Kertes mezőgazdasági terület a Fő út falusias lakóterületéhez szervesen kapcsolódó belterületi kertek területe, ahol semmilyen építmény nem helyezhető el.

(2) Az Mk övezete telkei nem oszthatók meg.

30. Vízgazdálkodási terület (V)

30.§

(1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízfolyások, árkok területei.

(2) Vízgazdálkodási területen csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

31. Különleges beépítésre nem szánt terület – sport (Kb-sp)

31.§

(1) Szabályozási terven „Kb-sp” jellel szabályozott övezetben a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint a látogatók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

32. Különleges beépítésre nem szánt terület- Temető (Kb-t)

32.§ (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.

(2) A temető rendeltetésének megfelelő épület a telekhatároktól legalább 5-5 m-re helyezhető el.

33. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület (Kb-Tur)

33.§

(1) A Kb-Tur jelű beépítésre nem szánt különleges turisztikai területen szálláshely szolgáltató épületek és kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el.

(2) Az övezetben legfeljebb három apartman rendeltetésű épület vagy kettő apartman és egy közös használatú kiszolgáló rendeltetésű épület létesíthető, egyenként legfeljebb 60 m² alapterülettel.

(3) A 3. mellékletben meghatározott legkisebb zöldfelületi mértéken belül az erdőszült területek megőrzendők.

VII. FEJEZET

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

34. § (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetén a bővítésből, átalakításból, vagy az új rendeltetésből adódó többlet gépjármű elhelyezéséről a magasabb szintű jogszabályban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett, az adott ingatlanon belül.

(2) Lakásonként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a telken belül.

(3) Közösségi, hitéleti rendeltetésű épületekhez (iskola, óvoda, kultúrház, közösségi ház, polgármesteri hivatal, templom, parókia, ravatalozó) tartozó parkolók közterületen is elhelyezhetők.

(4) A nem lakó célú rendeltetéshez – ha az adottságok azt szükségessé teszik - a szükséges számú gépjármű várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 méteren belül más telken parkolóban, vagy közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.

(5) Minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa ültetendő.

VIII. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

35. § A település területén a védő területeket, védőtávolságokat (közlekedési területek, közművek nyomvonalai mentén) a Szabályozási terv tünteti fel.

IX. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELKEZÉSEK

34. A településképi szempontból meghatározó területek

36. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a 6. melléklet tartalmazza.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek az alábbiak:

- a) történeti településrész
- b) átalakuló, beépülő településrész
- c) gazdasági terület
- d) külterület.

37. § (1) A Történeti településrészre vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:

- a) az utcai telekhatárra kiépült beépítést meg kell tartani, a kialakult előkert építési vonal kötelező elem,
- b) az oldalhatáros beépítést meg kell tartani, az épületek, a c) és f) pontokban foglalt kivétellel az oldalhatártól legfeljebb 1,0 m-re helyezhetők el,
- c) az oldalhatáros beépítéssel átellenes oldalon, az utcai építési vonalon, vagy attól legfeljebb 5 m-re lévő mellékfunkciójú épületeket meg kell őrizni, jó állapotát fenn kell tartani,
- d) a c) pont szerinti épületet elbontani csak műszaki avulás esetén és csak indokolt esetben (élet- balesetveszély) lehet, és elbontást megelőzően az épületet dokumentálni kell felméréssel és fotóval,
- e) új mellékfunkciójú épületet, amennyiben nem áll a telken a c) pont szerinti helyen épület és a telek adottságai lehetővé teszik, elsősorban a c) pont szerinti helyen kell elhelyezni,
- f) a tömör falazott kerítések jó állapotban való megtartásáról gondoskodni kell.

(2) A Történeti településrészre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

- a) az épületek nem létesíthetők és nem építhetők át 35°-nál alacsonyabb vagy 45°-nál meredekebb dőlés-szögű tetőszerkezettel,
- b) az utcai telekhatáron álló épületek nem létesíthetők utcára nem merőleges tetőgerincű tetőszerkezettel, kivétel ez alól, ha az épület utcafronti szélessége indokolja az ettől eltérő kialakítást
- c) tetőhéjazatként nem alkalmazható nád, és a cseréptől vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedéstől eltérő fedés,
- d) lakóterületen azon lakóépületek, melyek legnagyobb utcai épületszélessége 8,0 méter, vagy azt meghaladó, épületszélességet növelő bővítése nem megengedett az utcai homlokzattól mért 5 m-es távolságon belül,
- e) külső redőnytorkos árnyékoló elhelyezése nem megengedett, kivéve, ha a redőny és a redőnytök fa, fa hatású vagy a nyílászáróval megegyező színű, és a redőnytök négyszög keresztmetszetű és külső síkja nem nyúlik túl a homlokzat síkján,
- f) az oldalhatáros beépítéssel átellenes oldalon lévő mellékfunkciójú épületek kialakítására vonatkozóan az előzőekben leírtakon túl a következő különleges követelményeket kell alkalmazni,
- fa) a tetőgerinc irányára merőlegesen mért 5,5 m-t meghaladó épületszélességű épületek épületszélességet növelő bővítése és az ezt meghaladó szélességű új épület nem építhető
- fb) csonkakontyolt tetőszerkezet nem megengedett
- fc) az építmények hagyományos anyaghasználatától és színhasználatától eltérő anyag és színhasználat nem megengedett és
- g) utcáról látható tetőfelületen nem megengedett a csillámló hatású vagy natúr fényes fémlemez, még melléképületen sem,
- h) a kerítések átalakításakor, új kerítés építésekor „U” acélból készült pálcás kerítés nem alkalmazható.

(3) Az Átalakuló, beépülő településrészen nem alkalmazható:

- a) nem hagyományos anyaghasználatú homlokzattal megjelenő épület, konténer, konténerépítmény,
- b) a homlokzaton hullámlemez vagy műanyag hullámlemez burkolat és
- c) korábbi, építészettörténeti stílusokra vagy más éghajlati tájra jellemző, funkció nélküli díszítőelem (pl. nem a településre jellemző építészeti elemekkel megformált erkély, konzol, stb).
- d) utcáról látható tetőfelületen, melléképületen sem megengedett a csillámló hatású vagy natúr fényes fémlemez,
- e) kerítés nem lehet alumínium hatású nagytáblás fém vagy műanyag hullámlemez, vagy nád borítású illetve tömör kerítés

(4) Az Átalakuló, beépülő településrészen a lakóépületek

- a) homlokzatán a helyi építészeti hagyományoktól, hagyományos anyaghasználattól és színektől eltérő anyagok, színezés nem alkalmazható és
- b) tetőzetén nem alkalmazható hullámpala, nagy táblás fém vagy műanyag hullámlemez, nem kiselemes lágyfedés, vagy a hagyományos színhasználattól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés
- c) a tetőhajlásszög 35-45 fok közötti legyen,

(5) A Gazdasági területen nem alkalmazható:

- a) lakóépület teljes homlokzati felületén megjelenő fém, műanyag,
- b) lakóépület tetőzetén hullámpala, nagy táblás fém vagy műanyag hullámlemez, nem kiselemes lágyfedés, vagy a hagyományos színhasználattól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés és
- c) gazdasági épületen olyan homlokzati színezés mely megjelenésében lényegesen eltér a hagyományos színhasználattól, és nem biztosít paszellszínű felületet.

(6) A Külterületen, mint településképi szempontból meghatározó területen a mezőgazdasági területbe, erdőterületbe és különleges beépítésre nem szánt területen elhelyezhető épületekre az alábbiak vonatkoznak:

- a) mezőgazdasági területen elhelyezhető lakóépületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők, a 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
- b) nem alkalmazható az épületek teljes homlokzati felületén megjelenő fém, műanyag, tetőzetén hullámpala, nagy táblás fém vagy műanyag hullámlemez, nem kisélemes lágyfedés, vagy a hagyományos színhasználatától eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés és
- c) nem alkalmazható olyan homlokzati anyag vagy színezés mely megjelenésében lényegesen eltér a hagyományos anyag és színhasználatától, és nem biztosít pasztellszínű felületet.
- (7) Erdőterületen fa, kő, vakolt vagy nyerstégla anyaghasználatú homlokzatképzés, hagyományos színhasználat és a tetőfedés anyaga és színe is hagyományos anyag és színhasználatú legyen.

38. § (1) Az egyes sajátos építményeket, műtárgyakat, új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat újonnan beépülő területeken lehetőség szerint föld alatt kell elhelyezni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépíthető területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új energiaellátási, elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - közparkokban lehetőség szerint csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(5) Klímaberendezés kültéri egysége, napkollektor, valamint egyéb gépészeti berendezés az épületek közterület vagy magánút felé néző homlokzatán – csak más műszaki lehetőség hiányában helyezhető el.

39. § (1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:

- a) mezőgazdasági terület,
- b) erdő terület és
- c) gazdasági terület.

(1a) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek:

- a) Történeti településrész
- b) Átalakuló, beépülő településrész és
- c) Bármely településrészen

ca) az országos természetvédelmi oltalom alatt álló területek,

cb) az ökológiai hálózat övezeteinek területei (magterület és pufferterület övezetek) és

cc) a „Natura 2000 területek.

(2) A helyi védettség alatt álló területek, továbbá terek, parkok területén a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

- a) építmények esetében is elsődlegesen föld alatt kell elhelyezni,
- b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés megengedett.

40. § (1) Reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések a meglévő épített és természetes környezetbe illesztve, Borzavár településképeinek, településszerkezetének, vidéki falusi jellegének, idegenforgalmi nevezetességeinek, történelmi hagyományainak, épületei, építményei léptékének, mértékeinek és építészeti kialakításának figyelembevételével, ahhoz illeszkedően helyezhető el.

(2) Reklámhordozót és reklámhordozót tartó berendezést úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, a közterület fenntartási munkáit, továbbá közterület adottságainak és esetleges berendezéseinek, műtárgyainak, valamint növényzetének figyelembe vételével történjen.

(3) Reklám – közterületen vagy közterületről látható magánterületen – kizárólag utcabútoron, tetőszerkezethez rögzített reklámhordozót tartó berendezésen és kormányrendeletben meghatározott egyéb reklámeszközön helyezhető el.

(4) Borzavár község belterületén óriásreklám nem helyezhető el.

41. § (1) Az utasváró reklámhordozóként vagy reklám közzétételére csak abban az esetben használható, amennyiben annak kialakítása azt lehetővé teszi és felületén elhelyezésre került a reklámot tartó berendezés.

(2) Közérdekű reklámfelület kialakítására vonatkozó szabályok:

a) a talajban két ponton rögzített, faanyagú, 2 m magas, barnára festett keretszerkezet használható reklámhordozót tartó berendezésként,

b) a reklámhordozó kizárólag fém vagy műanyag felületű, 1 m magas lehet,

c) a reklám festett vagy ragasztott technikával előállított lehet,

d) a település főútvonala mentén legfeljebb 8 db reklámhordozót tartó berendezés helyezhető el.

(3) A megállító tábla kihelyezésére vonatkozó szabályok:

a) vendéglátó, szolgáltató és kereskedelmi egységeként 2 db megállító tábla, az épület környezetében lévő közterületen, a közlekedési létesítményekre vonatkozó szabályok megtartása mellett, megengedett.

b) műszaki kialakítása tekintetében keretes szerkezetű.

c) a reklámhordozó anyaga lehet műanyag, fa, saját magát megtartani képes kartonpapír vagy fém.

d) a reklámhordozó nem lehet a reklámhordozót tartónál kisebb méretű ragasztott papír anyagú.

e) a reklám lehet nyomtatott, ragasztott-fóliázott vagy a reklámhordozó felületére krétával rajzolt.

42. § (1) A közterületről látható módon, építményen vagy építményben, telken megvalósuló tevékenységhez kapcsolódó cégtábla, cégér, címtábla elhelyezhető, de a méretének, anyag- és színhasználatának minden esetben összhangban kell lenni az építményen alkalmazottakkal.

(2) Cégtábla és címtábla intézményenként, vállalkozásonként stb. (a továbbiakban: funkció) 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg a funkcióhoz tartozó homlokzati felület 10 %-át.

(3) Rendeltetésenként további 1 db, a homlokzatra, ingatlanhatárra merőleges cégér helyezhető el a külön jogszabályok előírásai szerint.

(4) Épület építése, bővítése, átalakítása vagy funkcióváltása esetén a cégtábla, cégér, címtábla helyét és kialakítását is meg kell tervezni. A tervezésnek teljes körűnek kell lennie abban az esetben is, ha a kivitelezés több ütemben történik.

35. Szakmai konzultáció

43. § Borzavár Községi Önkormányzat települési főépítész, vagy annak hiányában, polgármester útján, kérelemre, a településképi követelményekről szakmai konzultációt, ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít.

44. § (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, vagy a beépítési és településképi védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, vagy az általa megbízott tervező vagy egyéb meghatalmazott (a továbbiakban együtt: építető), szakmai konzultációt kezdeményezhet.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építető több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van

a) a településképi arculati kézikönyv idevágó részeinek ismertetésére,

b) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,

c) a terv munkaközi javaslatának előzetes minősítésére és

d) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, és e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére.

(4) A szakmai konzultáció időpontját előre egyeztetni kell a főépítésszel vagy annak hiányában, a polgármesterrel.

- (5) A szakmai konzultáción az építetőnek papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (6) Az utcaképi illeszkedést a tervezett épület utcai homlokzatát és a két szomszédos épületet ábrázoló utcakép, valamint a környezetről készített fotó benyújtásával kell igazolni.
- (7) A konzultációhoz a dokumentációt elektronikus úton (pdf. formátumban) legalább 8 nappal a szakmai konzultációt megelőzően meg kell küldeni a főépítésznek vagy annak hiányában, a polgármesternek.

36. Településképi bejelentési eljárás

45. §. (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytathat le a vonatkozó kormányrendeletben szereplő általános településképi követelmények és jelen rendeletben foglalt követelmények érvényre juttatása érdekében, az építési tevékenység megkezdését megelőzően:

- a) a történeti településrészben az utcaképet meghatározó, arra jelentős hatást gyakorló, az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően,
- b) a cégek, cég- és üzletjelzések, valamint Berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően.
- c) az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltoztatása (továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) tekintetében.

(2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez elektronikus úton vagy papíralapon benyújtott kérelemre indul.

37. Településképi véleményezési eljárás

46.§ (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építési engedélyezési vagy fennmaradási eljárást megelőzően az alábbi esetekben:

- a) utcaképet érintő új épület építése, meglévő bővítése esetén.
- b) helyi védett épületeket érintő, építési engedélyhez kötött építési munkák esetében;
- c) gazdasági és különleges üzemi gazdasági területen minden 60 m² alapterületnél nagyobb főépület esetében.

(2) A polgármester *településképi* véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza.

(3) Településképi véleményezési eljárással érintett építési tevékenység esetén a telepítéssel és építészeti kialakítással kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:

- a) a tervezett beépítés megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását vagy kilátását,
- c) figyelembe veszi-e a településképi igazodás helyi jellegét és követelményeit,
- d) teljesíti-e a településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelményeket.

(4) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az építésügyi hatóság döntése elleni fellebbezésben vitatható.

38. A településképi kötelezési eljárás, településképi védelmi bírság

47. § (1) A Polgármester jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(2) A polgármester a kötelezési eljárás során

- a) felhívást bocsát ki, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a szabálysértés megszüntetésére, és
- b) amennyiben az ügyfél az a) pont szerint megállapított határidő leteltéig nem tesz eleget a felhívásban foglaltaknak, úgy a polgármester kötelező határozatot bocsát ki, egyidejűleg az ingatlan tulajdonost településképi védelmi bírság megfizetésére kötelezi.

(3) A településképi-védelmi bírság mértéke 5.000 - 1.000.000,-Ft-ig terjed és a kötelezettség teljesítéséig ismételtlen kiszabható.

(4) A bírság összegének meghatározásánál a polgármester mérlegeli különösen:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, vagy a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását és
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

X. FEJEZET HELYI VÉDELEM

39. A helyi védelem feladata, általános szabályok

48.§ (1) A helyi védelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, településtörténeti, szempontból védelemre érdemes településkarakter, településszerkezet, épületek, épületrészek, településképi, utcaképek és látványok, műtárgyak, szobrok, emlékművek számbavétele és meghatározása továbbá nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőrztetése.

(2) A helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezheti írásban a község polgármesterének benyújtott levélben az alábbiak benyújtásával:

- a) az épített érték pontos helyének megjelölése (utca, házszám, helyrajzi szám)
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslat, indoklás
- c) fotódokumentáció
- d) értékvizsgálat.

(3) A helyi védelem alá helyezésről illetve annak megszüntetéséről a polgármester előterjesztésére a képviselő-testület e rendelet módosításával dönt.

(4) A helyi védelemben részesítés vagy a védelem megszüntetésének tényét a jogorvoslati lehetőségek közlésével a helyben szokásos módon közzé kell tenni, erről írásban értesíteni kell:

- a) az ingatlan tulajdonosát
- b) a védetté nyilvánításra vagy annak megszüntetésére javaslatot tevőt.

(5) Az önkormányzat jegyzője a rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének jogi jellegként való bejegyzését.

(6) A helyi művi érték elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése tilos.

(7) A helyi védelem megszüntetése csak a védett érték megsemmisülése, reális költségen (az épület összértékének 20%-át meghaladó mértékű) helyre nem állítható károsodása, életveszélyes állapot megszüntetése és a védett érték megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdek esetén kezdeményezhető. A védett érték bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

40.A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

49. § (1) A védett érték megőrzése, jó karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használatlaltal kell biztosítani.

(3) helyi védett épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése során az eredeti karakterét meg kell tartani vagy vissza kell állítani.

50.§ A helyi védett emlékeket és területeket az 7 melléklet sorolja fel.

XI. FEJEZET MELLÉKLETEK

51.§ A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv (belterület)
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási terv (külsőterület)
- c) 3. melléklet: Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása
- e) 5. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek
- f) 6. melléklet: Településképvédelmi szempontból meghatározó területek lehatárolása
- g) 7. melléklet: Régészeti lelőhelyek
- h) 8. melléklet. Helyi védelem

XII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

52.§ (1) Jelen rendelet 2026 december.-án lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Borzavár Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Borzavár Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2005.(VI.1.) önkormányzati rendelete és a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelete.

Skobrák Viktória
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Kihirdetve:
Borzavár, 2026.

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

KÖRNYEZETTERV

TERVEZŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

Iroda: 1149. Budapest, Várna utca 12-14., Telefon: 061-340-2382,
Email: lazar@varoseszhaz.hu

A munka megnevezése:

BORZÁVÁR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

Munkarész megnevezése:

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-1 jelű tervlap

Ügyvezető: Lázár Tibor	Vezető településrendező tervező: Lázár Tibor TT/1 01-5041 Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Kolláth Krisztina
Tájértvezés, zöldfelületek: Lázár Tibor TT/1 01-5041	Közeltekedés, közművek: Nagy Szabolcs Tkg,VZ-TEL 13-11270	Dátum: 2026. szeptember

Készült az állami alapadatok felhasználásával

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
- Javasolt belterületi határ
- Szabályozási szélesség
- Javasolt megszüntető jel
- Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
- Telek be nem építhető része
- Javasolt telekhatár

MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Ex lege védett forrás
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosó
- Ökológiai hálózat pufferterület
- Vízminőség-védelmi terület határa

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- Vízbázis védőövezet határa
- Védőtávolság

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM

- Helyi védett épület

EGYÉB RAJZI ELEMEK

- Gyalogút - meglévő
- Alaptérképen fel nem tüntetett meglévő épület
- Tervezett épület
- Tervlapon szabályozott terület határa

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Település határ
- Belterület határ

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lke Kertvárosias lakóterület
- Lf Falusias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- K-Mü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- KÖu Közlekedési terület - főhálózat
- Közlekedési terület - kiszolgáló út
- Zkp Zöldterület - közpark
- Zkk Zöldterület - közkert
- V Vízgazdálkodási terület
- Ev Védelmi célú erdőterület
- Mk Kertes mezőgazdasági terület
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mt Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Kb-T Különleges terület - temető terület
- Kb-Sp Különleges terület - sportolási célú terület
- Kb-Tur Különleges terület - turisztikai célú terület
- Közm Közműelhelyezési terület

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Ev

Övezet jele
- Védőtávolság
- 50,0

Védőtávolság mérete/szabályozási szélesség
- Tervezett térségi kerékpáros nyomvonal
- Tervlapon szabályozott terület határa

MÁS JOGSZABÁLYBÓL ADÓDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- R

Régészeti terület határa
- Ex lege védett víznyelő
- Ex lege védett forrás
- Védett természeti terület
- Natura 2000 terület
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosó
- Ökológiai hálózat pufferterület
- HVB

Vízbázis védőövezet határa
- Vízminőség-védelmi terület
- B

Barlang felszíni védőövezet határa

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Településhatár

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- KÖu

Közüti közlekedési terület - főhálózat
- KÖu

Közüti közlekedési terület - kiszolgáló út
- V

Vízgazdálkodási terület
- Ev

Védelmi célú erdőterület
- Er

Rekreációs célú erdőterület
- Ee

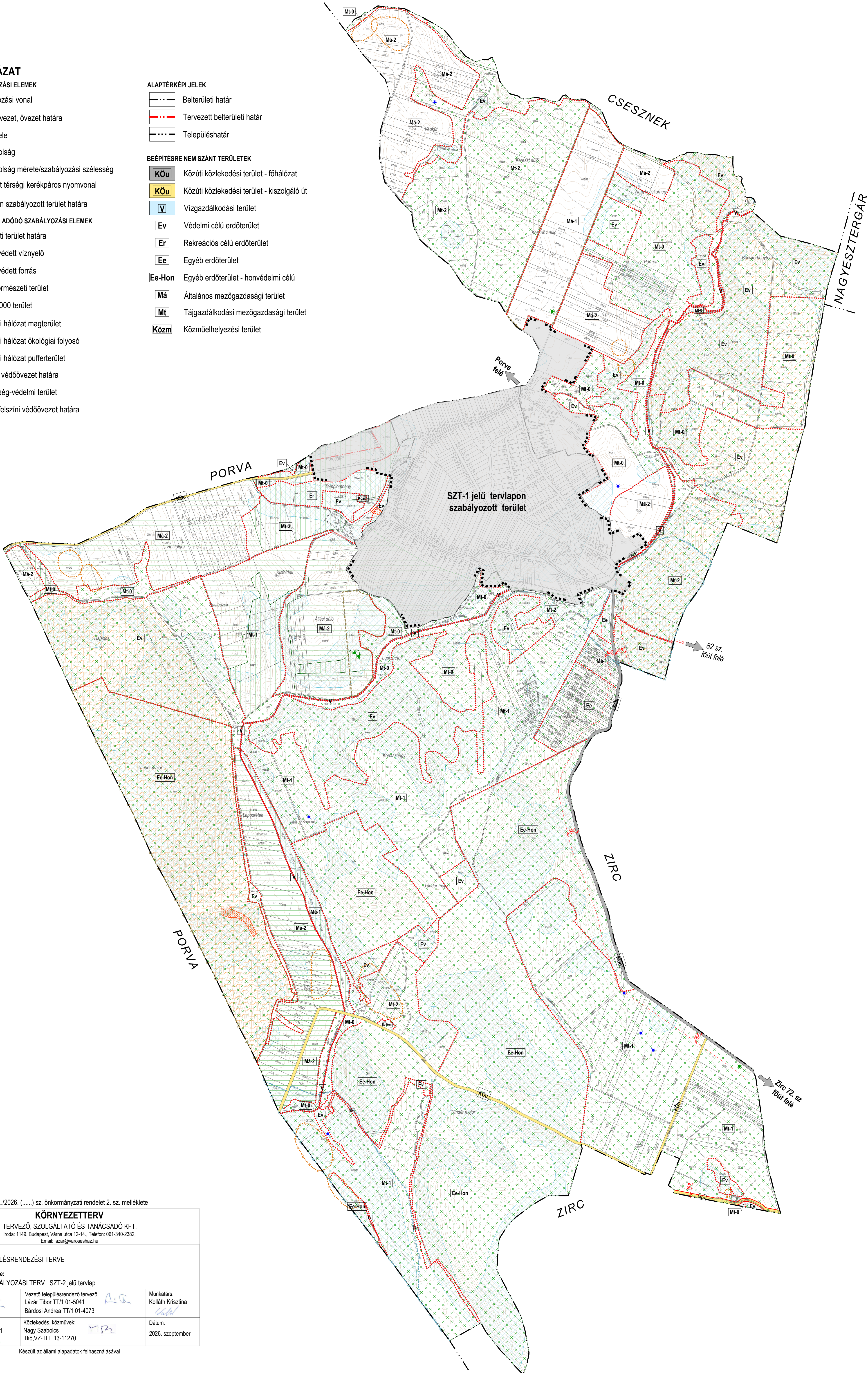
Egyéb erdőterület
- Ee-Hon

Egyéb erdőterület - honvédelmi célú
- Má

Általános mezőgazdasági terület
- Mt

Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület
- Közm

Közműelhelyezési terület



a .../2026. (.....) sz. önkormányzati rendelet 2. sz. melléklete

KÖRNYEZETTERV TERVEZŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT. Iroda: 1149. Budapest, Várna utca 12-14., Telefon: 061-340-2382, Email: lazar@varoseshaz.hu		
A munka megnevezése: BORZAVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
Munkarész megnevezése: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV SZT-2 jelű tervlap		
Ügyvezető: Lázár Tibor	Vezető településrendező tervező: Lázár Tibor TT/1 01-5041 Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Kolláth Krisztina
Tájtérvezés, zöldfelületek: Lázár Tibor TT/1 01-5041	Közlekedés, közművek: Nagy Szabolcs Tkó.VZ-TEL 13-11270	Dátum: 2026. szeptember

Készült az állami alapadatok felhasználásával

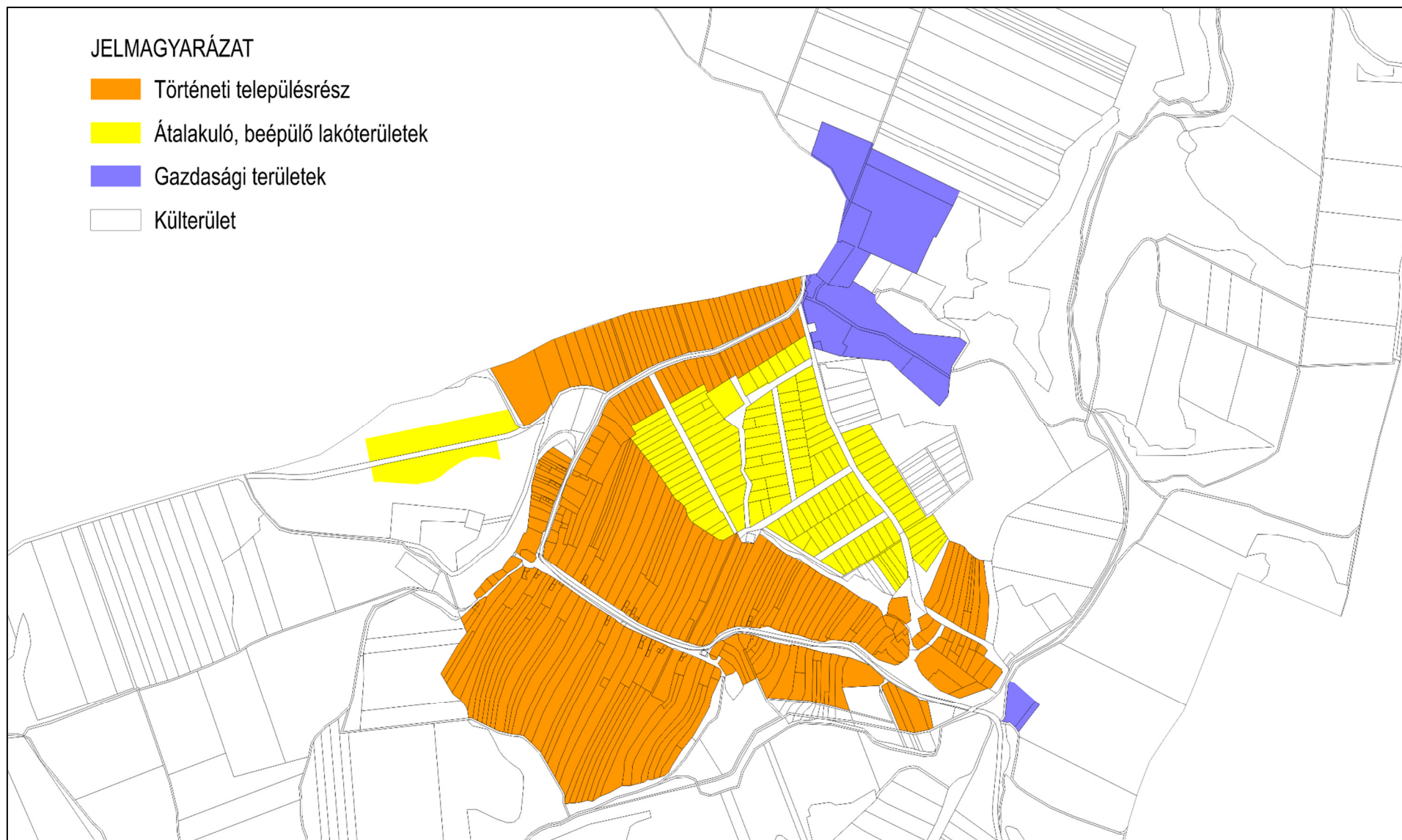
Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
(részletezettsége a Méptv. 81. §-ának és a R. 4. mellékletének megfelelően)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																													
övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek																az épület megengedett						a telek	előkert	oldalkert	hátsókert		
		kialakítható legkisebb / legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb / legnagyobb						leg-maga-sabb pontja	közmű-ellátási mértéke és módja	megengedett legkisebb mérete					
								legnagyobb						legkisebb															
		területe	szélessége	mélysége	területe	széles-sége	mély-sége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága **	homlokzat-magassága **	párkány-magassága											
		min. (és/vagy max. *)						terepszint felett		terepszint alatt						min. és/vagy max.													
		m²		m		m	m²	m	m	%		%		m² / m²	Ém		m		m		m		m	közművesí-tettsé-g	m	m	m		
		min.	max.	min.	max.														min.	max.	min.	max.						min.	max.
			Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm_b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém_min	Ém_max	Hm_min	Hm_max	Pm_min	Pm_max	Élp	Km	Ek	Ok	Hk
1.	Lke	○	1000		20			1000	20		30						50						4,0	9,0	teljes	5,0		6,0	
2.	Lf-1	O	1000		14				10		30						50						4,0	9,0	teljes	K, 5,0		6,0	
3.	Lf-2	O	700		14				10		30						50						4,0	9,0	teljes	K, 5,0		3,0	
4.	Lf-3	O	1200		14				10		25						50						4,0	9,0	teljes	K, 5,0		6,0	
5.	Vt-1	O	900		14				10		35						35						5,0	10,5	teljes	K,		K, 6,0	
6.	Vt-2	SZ	2000		20				10		20						50						5,0	10,5	teljes	K		6,0	
7.	Vt-3	O	200		14				10		60						10						4,0	9,0	teljes	K		0	
8.	Gksz	SZ	3000		20				20		30						35						6,0	11,5	teljes	K,10		6,0	
9.	Kmü	SZ	2000		20			2000	20		35						40						6,0		teljes	10	10	10	
10.	Köu										5						5												
11.	Közm										épület																		
12.	Zkp-1										3						70						4,0		részleges				
13.	Zkp-2										3						70						4,0		részleges				
14.	Zkk										0						60						0						
15.	Ev										0																		
16.	Er		3000					10000			1																		
17.	Ee-Hon		3000					3000			0,5																		
18.	Má-1		3000		30			50000			3												4,5			10			
19.	Má-2		3000		30			30000			3												4,5			10			
20.	Má-3		3000		30			3000			6												4,5			10			
21.	Mt-0		3000		30			0			0																		
22.	Mt-1		3000		30			50000			1												4,5			10			
23.	Mt-2		3000		30			20000			1												4,5			10			
24.	Mt-3		3000 ?		30			20000			1												4,5			10			
25.	Mk							0			0																		
26.	V										0																		
27.	Kb-Sp		3000		30			3000			10						50						5,0						
28.	Kb-t		3000		30			3000			5						50						4,0			5	5	5	
29.	Kb-Tur		5000		30			5000			3						80						4,5	9,0		10	10	10	

* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

** Homlokzatmagasság és épületmagasság a TÉKA alapján készült településrendezési tervben már nem határozható meg.

A településképi szempontból meghatározó területek



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

S.sz.	Lelőhelynév	Réti-földek	
1.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	7609	079/9, 079/7, 079/10

S.sz.	Lelőhelynév	Partréti-dűlő	
2.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	7610	03/20, 03/19, 03/21, 03/35, 05/2, 03/18

S.sz.	Lelőhelynév	Alsótündérmajor I.	
3.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	7613	073/15-21, 073/32

S.sz.	Lelőhelynév	Alsótündérmajor II. (Alsómajor, Tökvár)	
4.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	7614	071/5-9, 071/11, 071/13-15

S.sz.	Lelőhelynév	Pálihálás I.	
5.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	7615	066, 067/18, 0202/15-16, 0202/4, 0203

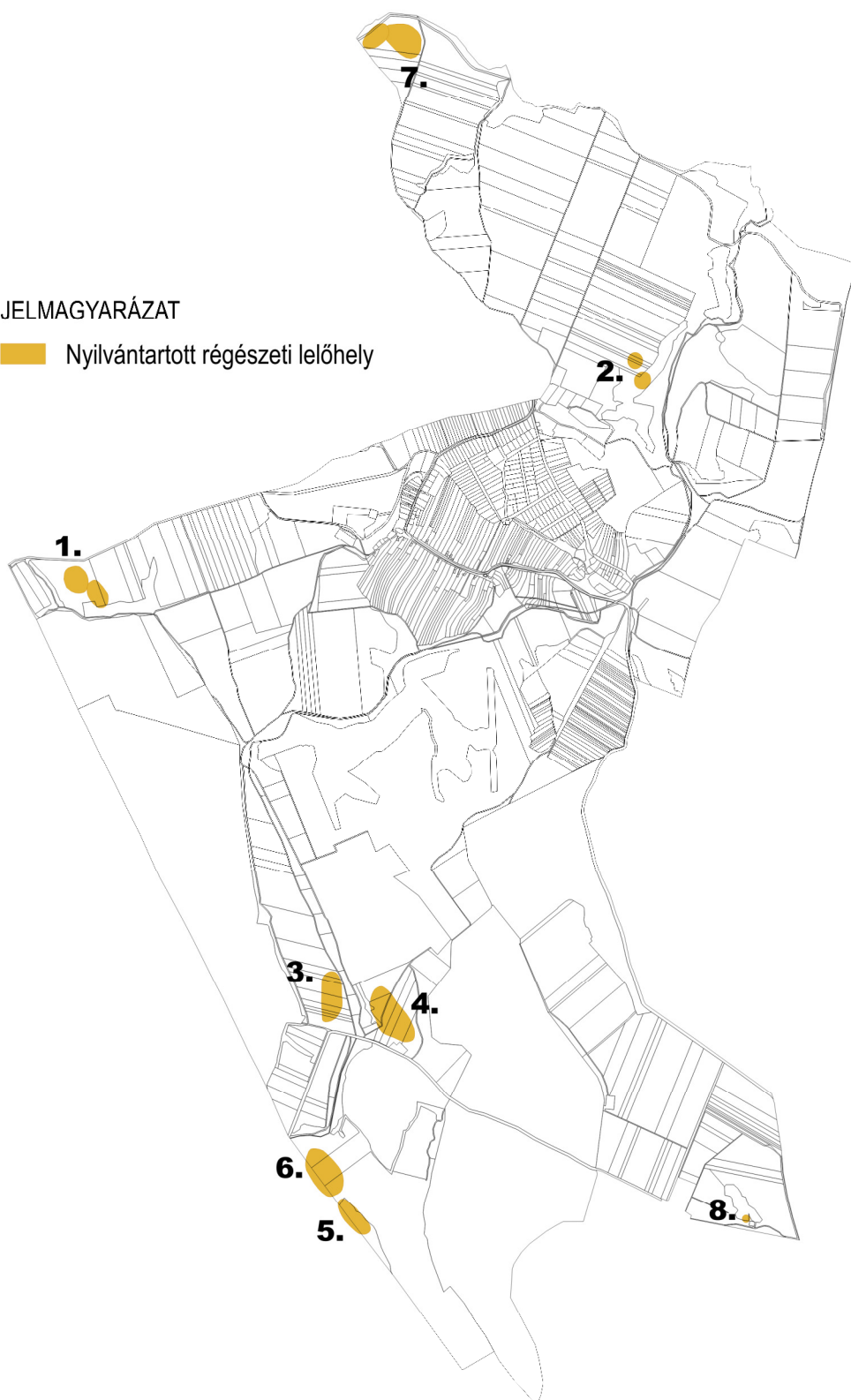
S.sz.	Lelőhelynév	Pálihálás II.	
6.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	7616	0200/1, 067/18, 067/19, 067/20, 0202/12

S.sz.	Lelőhelynév	Vén-kúti-dűlő	
7.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	9069	07/4, 07/5, 09, 08

S.sz.	Lelőhelynév	(Zirc) Tündérmajor III.	
8.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	55191	062/17, 062/28

JELMAGYARÁZAT

 Nyilvántartott régészeti lelőhely



8. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

Helyi védett épületek Borzavár területén: