

**Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (XI. 23.)
önkormányzati rendelete
Nemesgulács Község helyi építési szabályzatáról**

egységes szerkezetbe foglalva: 2026. január 15.

Nemesgulács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint lefolytatott teljes eljárással érintett, a 29/A. § (5) bekezdés b) pontjában és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelmi, vízgazdálkodási szakterület), Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Magyar Közút NZrt. Veszprém Vármegyei Igazgatósága, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Soproni Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság (világörökség védelme), Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (természetes gyógtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme), Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Vármegyei Szakaszmérnökség, Gyulakeszi Község Önkormányzata, Kisapáti Község Önkormányzata, Káptalantóti Község Önkormányzata, Badacsonytomaj Város Önkormányzata, Badacsonytördemic Község Önkormányzat, Raposka Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Bevezető rendelkezések

1. Alapvető rendelkezések

1. §

(1) A szabályozási terv kottákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek a földmérési alappontok településen meghatározott pontossági kritériumok szerinti eltéréssel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítására sor kerülne, azzal a feltétellel, ha a már kiépített közlekedési célú területet és meglévő beépítéssel rendelkező építési telek használatát nem korlátozza. A módosítás nyomvonalas létesítmények, valamint 20 m-nél keskenyebb telkek esetében a szemben álló telekhatároknál csak egyező irányban történhet.

(2) A rendelet

- a) 1. melléklete a belterület és kertes mezőgazdasági területe szabályozási tervet (M=1:4000)
- b) 2. melléklete a külterületi szabályozási tervet (M=1:20 000)
- c) 3. melléklete az építési övezetek, övezetek előírási paramétereit tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Földdel takart pince*: a természetes terepszint fölé a legmagasabb pontján földtakarással 1 m-t meg nem haladó magasságban kiemelkedő boltozott pince
- b) *Helyi építészeti hagyomány*: a településen az 1945. előtt jellemző építészeti formavilág jegyei.
- c) *Honos növényfajok*: a tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok.
- d) *Pavilon*: olyan közterületi kereskedelmi célú építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában. Pavilon konténer, mobilház, think house, jurta, hobbit ház nem lehet.
- e) *Tájba illesztés*: Az építés helye szerinti természeti és emberi tevékenység által kialakult tájkarakter megőrzését nem zavaró beépítés. (A növényzet, a domborzat, az épített környezet meglévő állapotához való illeszkedés pl. építészeti megjelenés, épületmagasság, növénytelepítés a meglévő állapottal egyezően.)
- f) *Telekszélesség*: a földrészlet elő- és hátsókerti építési határvonalainak átlaga, mely az előkert telekhatáránál, mely egyben a telek homlokvonala nem lehet kisebb 9 méternél. Saroktelek esetén a rövidebb előkert építési határvonal végpontjainál kell végezni a mérést.
- g) *Think house*: kreatív, elsődlegesen lakó funkciót betöltő épület, amely szerkezeti megoldásiban eltér a hagyományos lakóházaktól.
- h) *Hobbit ház*: jellemzően újrahasznosított anyagokból készülő, részben vagy egészben földdel takart épület.
- i) ¹*Háromszintes növényállomány*: az érintett ingatlanok minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyeper talajtakaró együttes telepítése.

1 A 2. § i) pontját a Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 14.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

3. Szabályozási elemek

3. §

(1) A kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet/építési övezet határa, jele,
- c) építési vonal,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek.

(2) Ha egy telek fekvésénél fogva két vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, *akkor* az építési övezet, övezet határa egyben telekhatár is, e.

(3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:

- a) Országos jelentőségű védett természeti terület
- b) ökológiai hálózat magterület övezete
- c) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- d) ökológiai hálózat puffertérület övezete
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe
- f) tájképvédelmi övezet területe
- g) borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- h) kertes mezőgazdasági terület övezete
- i) régészeti lelőhelyek,
- j) műemlékek, műemlék telke, műemléki terület határa
- k) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) belterületi határ megszüntetés.
- d) tervezett belterület határ.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. A közterületek alakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:

- a) legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
- b) telefonfülkék, valamint közműépítmények, különösen szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok,
- c) hulladékgyűjtő sziget
- d) emlékmű, szobor.

(2) Közterületen építményt úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.

5. Tereprendezés, kerítés

5. §

(1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.

(2) Kerítés magassága maximum 1,80 m lehet.

III. Fejezet

A táj és természeti környezet védelmére és közműellátásra vonatkozó előírások

6. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A település külterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park (a továbbiakban: BfNP) területébe tartozik.

(2) Az országos jelentőségű védett természeti területek és a fokozottan védett természeti területek, a nemzeti ökológiai hálózat övezetinek területén újabb beépítésre szánt terület kijelölése és a folyamatosságot megbontó létesítmény nem helyezhető el.

(3) A 037 hrsz-ú telek Natura 2000 védett természeti terület, amit a szabályozási terv ábrázol.

(4) A szabályozási terveken az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területe, az ökológiai hálózat puffterületének övezete ábrázolva van.

(5) Az (1) - (3) bekezdés alatti ingatlanokon a tájhasználatra és az építésre vonatkozóan – az egyes építési övezetek ill. övezetek előírásain túl - az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:

- a) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait az építészeti tervezés, az övezeti előírások szerint elhelyezhető építmények megvalósítása során kiemelten érvényesíteni kell.
- b) A védett területeken a terület rendeltetésétől eltérő célú, helyi építészeti hagyománytól idegen építmények nem helyezhetőek el.
- c) A kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg.
- d) A meglévő művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása a természetszerű irányban engedélyezhető.
- e) A természetes, védett terepfelszínnek és a külterületek természetes élőhelyi viszonyainak és vízháztartásának megőrzése szükséges.
- f) Tereprendezés, a természetes felszín megbontása – az épületek és közművek elhelyezésének kivételével – csak a természetvédelmi kezelési célok érdekében végezhető.

(6) Az országos jelentőségű védett természeti területeket, a fokozottan védett természeti területeket, az ex-lege védett természeti területeket, a NATURA 2000 területeket, az ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket a szabályozási tervlapok tartalmazzák, az érintett területükön a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásait be kell tartani.

(7) Amennyiben a telek ökológiai hálózat övezete által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett

telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészen a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

7. §

(1) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

(2) Az egyedi tájérték védelme érdekében annak folyamatos állapot-, illetve állagmegóvását, környezetének rendezését el kell végezni.

8. §

(1) A beépítésre szánt terület kialakítása, használata során a be nem épített, burkolat nélküli területet rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani az erózióvédelem, humuszvédelem, a levegőminőség-védelem és a helyi klíma védelmének elősegítése érdekében.

(2) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felület nélküli, gyepvel, cserjével és fával betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő.

9. §

(1) A közműfejlesztésnél, építmény, út fejlesztésénél olyan megoldás engedélyezhető, amely nem veszélyezteti a kialakított fasor, faegyed életképességét, valamint nem jár a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

(2) Fasor létesítésénél, parkoló fásításánál, vagy ilyen jellegű zöldfelület felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyed részére legalább 5 m² szilárd burkolat nélküli termőterületet, és legalább 1 m³ termőföldtömeget, vagy termőfölddel feltöltött ültető gödröt kell biztosítani.

7. Környezetvédelmi előírások

10. §

(1) A föld védelme érdekében mindenfajta kereskedelmi, szálláshely vendéglátó, szolgáltató gazdasági tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával, szennyvíz hálózati csatlakozással, a szennyvíz hálózatra való csatlakozás lehetőségének hiányában korszerű közműpótló berendezéssel történhet.

(2) Az építési területek előkészítése során a termőföld-réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

(3) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak. Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.

- (4) Kommunális szennyvíz belterületen az üzemelő közüzemi csatornába, egyéb területen közüzemi csatornába, azok kiépítéséig zárt, szivárgásmentes tárolóba vezethető, ahol a rendszeres szakszerű üritésről gondoskodni kell. Volt zártkertben és külterületen a közüzemi csatorna hiányában, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (5) A földmozgatással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni és a vízerózió elleni védelmet. Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (6) A település felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek alövezetébe sorolt részein csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- (7) A község közigazgatási területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek, valamint a hulladéktároló állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- (8) A közigazgatási terület felszíni szennyeződésre érzékeny területek alövezetéhez tartozó részein környezetkímélő erdő- és mezőgazdasági termelés folytatható.
- (9) A levegő védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásai az irányadók.
- (10) A szilárd és folyékony trágya tárolására zárt, fedett, szivárgásmentes trágyatárolót, illetve a trágyalé gyűjtésére zárt, fedett, szivárgásmentes trágyalégyűjtőt kell létesíteni.
- (11) A keletkezett trágya kezeléséről, ártalmatlanításáról és elszállításáról gondoskodni kell. A trágya rendszeres elszállítását szükség szerint, de legalább évenkénti gyakorisággal el kell végezni.
- (12) Az állattartónak biztosítani kell, hogy az állattartás során keletkezett szennyvíz a szomszédos ingatlanra vagy közterületre ne folyhasson át.
- (13) Az állattartó köteles gondoskodni arról, hogy az állattartással érintett ingatlan részen pangó víz ne keletkezzen.
- (14) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

8. Védett természeti területek

11. §

- (1) A település belterülete kivételével a teljes közigazgatási terület a BfNP része.
- (2) Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- (3) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- (4) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (5) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.

(6) A beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építmények elhelyezése – a kilátók, víztárolók kivételével – tilos.

(7) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.

9. Tájképvédelem

12. §

(1) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről.

(2) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, vagy elbontásukról, illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

(3) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.

(4) Az utak melletti fasorok védendők, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.

(5) A kiépítendő közlekedési utakat a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.

(6) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület területen:

- a) Új beépítésre szánt területek nem jelölhetők ki, a belterület nem bővíthető.
- b) Az övezetben bányanyitás nem engedélyezhető.
- c) Művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű, közút építése érdekében engedélyezhető.
- d) A kialakult geomorfológiai formák különösen hegygerinc, völgy megőrzendők.

13. §

(1) A települési és tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épületek építését csak egyéb ipari építési övezetek ökológiai hálózat puffertérületének övezetén kívüli területén lehet engedélyezni. A meglévő gazdasági épületekhez igazodó épületszélességű, magasságú gazdasági és szolgáltató épületek létesítése támogatható. Csarnok jellegű építmény nem helyezhető el.

(2) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.

(3) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön kül-és belterületen történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(4) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és talajvédelmi terv szerinti hasznosításáról. A

kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(5) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.

(6) Védett természeti területeken a tájhasználat gyakorlása, valamint az ingatlanok kezelése során az illetékes nemzeti park igazgatósága által készített a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani.

10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. §

(1) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási terven jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt – építmény a védőtávolságra vonatkozó előírások figyelembevételével helyezhető el.

(2)² Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlant érintő építési tevékenység használatbavételéig, meghatározott módon, növényzettel történő beültetési kötelezettséget írhat elő az övezeti előírások szerint. Véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A fatelepítés során a külön jogszabály szerinti esetekben természetvédelmi és erdészeti engedélyezési eljárást le kell folytatni.

(3) Telken belüli védőfásítás beültetési kötelezettség területén - ha a jelölt telekrész jelenleg beépített - a telekrészre eső épületek nem bővíthetők. A telken belüli fásítás:

- a) védőfásítás esetén háromszintes sűrű növényállomány,
- b) keretező fásítás esetén legalább 1 fasor, 1 cserjesor,
- c) mezsgyefásítás esetén 1 fasor

telepítését jelenti, ha a szabályozási terv másként nem jelöli.

(4) A telken belüli kötelező fásítás területein a növényállomány védelmi funkcióját környezettűrő, honos növényfajok alkalmazásával kell biztosítani.

11. Közművekre vonatkozó előírások

15. §

(1) A belterületi beépítésre szánt terület építési övezeteinek ellátása a közművesítettség szempontjából teljesen közművesített szolgáltatással történik.

(2) A külterületi beépítésre szánt terület építési övezeteinek ellátása a közművesítettség szempontjából részleges közművesített szolgáltatással történik.

(3) Beépítésre nem szánt terület közművesítettség szempontjából hiányosnak minősül. A szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóval biztosítható.

2 A 14. § (2) bekezdése a Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 14.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

(4) Beépítésre nem szánt területen, illetve külterületi beépítésre szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsontra történő csatlakozásra új épület építéséhez hatósági engedélyt adni, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet folytatni csak vízjogi létesítési engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény, korszerű csatorna-közműpótló megléte esetén lehet. A beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

16. §

(1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni. Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.

(2) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.

(3) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.

(4) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

(5) Az önkormányzati kezelésben lévő belterületen kívüli árkok partélétől 1-1 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására legalább 1 m-es sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén lehet. A parti sávban tilos olyan növényzet ültetése, és olyan tevékenység végzése, amely a szakfeladatok ellátását akadályozza.

(6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszert úgy kell kialakítani, hogy a többlet felszíni vizet megfelelő biztonsággal elöntés mentesen továbbvezesse a befogadóig.

(7) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

(8) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(9) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A szabályozási terven jelölt fásított, és fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.

(10) Nemesgulács község területén megvalósítandó út- és közműépítés – külön megállapodás hiányában - a közművel ellátandó terület tulajdonosának feladata és a költségeit a terület tulajdonosa viseli.

12. Telekalakítás

17. §

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Építési telken meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, illetve az építési helyen - előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával - a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (3) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 3 m szélességű területet kell biztosítani a várható tényleges forgalom és az infrastruktúra elhelyezésének figyelembe vételével, méretezés alapján meghatározva.
- (4) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható, a kialakítandó telek minimumát az alkalmazott technológiai és a műszaki paraméterek határozzák meg.
- (5) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok javasolt jellegűek.
- (6) Nyúlványos, nyeles telek a település teljes közigazgatási területén nem alakítható ki.
- (7) A 3. mellékletben rögzített kialakítható telkek minimális szélessége a telek bármely pontján való mérés teljesülés esetén megfeleltnek tekintendő.

13. Építmények általános elhelyezése

18. §

- (1) Önálló gépkocsi-tároló közterület felőli oldalról 5 m előkerten belül nem alakítható ki.
- (2) Előkertben csak terepszint alatti építmény, hirdetőtábla, 60 cm-t meghaladó előlépcső, zárthulladékgyűjtő helyezhető el.
- (3) A külterületi erdő- és mezőgazdasági utak tengelyétől számított 6-6 m-en belül építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb épületmagasság értékeit nem lépheti át az építmény
 - a) a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló épületmagassága.
- (5) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
 - a) Terepszint alatti építmény ott létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket és a helyi építési szabályzat építési övezeti és övezeti előírása annak létesítését

lehetővé teszi. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.

- b) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.
- c) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át.

(6) Nemesgulács község teljes közigazgatási területén mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, think house, jurta, hobbit ház nem helyezhető el.

19. §

(1) A közlekedési célú közterületeken, amennyiben a közterület funkcióját nem akadályozza, az országos rendelkezések előírásának betartása mellett pavilonok elhelyezhetők.

(2) Gépkocsi-tároló rendeltetés módosítása a jogszabályi előírások betartásán túl akkor megengedett, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.

(3) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.

14. Egyes településrészek kiegészítő előírásai

20. §

A kialakult beépítéssel rendelkező területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát végezni:

- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, épületmagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az épületmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.
- b) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.

V. Fejezet

Részletes rendelkezések

15. Egyes övezeti előírások

21. §

A szabályozási terv a község közigazgatási területén az alábbi építési övezeteket és övezeteket jelöli:

- a) a beépítésre szánt területen
 - aa) kisvárosias lakó (Lk)
 - ab) falusias lakó: (Lf)
 - ac) településközpont: (Vt)
 - ad) kereskedelmi, szolgáltató: (Gksz)

- ae)* egyéb ipari (Gipe)
- af)* különleges turisztikai: (K_{TU})
- ag)* különleges gazdasági, turisztikai építési övezet (K_{GT})
- ah)* különleges közmű építési övezet (Kk_{öz})
- ai)* különleges mezőgazdasági üzem építési övezet (K_{mü}).
- b)* a beépítésre nem szánt területen
 - ba)* közlekedési közúti: (K_{öu})
 - bb)* közlekedési kötőtpályás: (K_{ök})
 - bc)* zöldterület:(ZK_k)
 - bd)* védelmi:(E_v)
 - be)* általános mezőgazdasági:(M_a)
 - bf)* kertes mezőgazdasági (M_k)
 - bg)* vízgazdálkodási: (V)
 - bh)* különleges beépítésre nem szánt temető övezet (K_{bTe})
 - bi)* különleges beépítésre nem szánt közmű övezet (K_{bK}).

16. Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

22. §

(1) Épület a szabályozási terven jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint lehatárolt építési helyen belül helyezhető el:

- a)* az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, az előkert legkisebb méretét szabályozási terv jelöli, annak hiányában 5,0 méter, egyben építési vonal;
- b)* az oldalkert mérete nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet oldalkertre vonatkozó előírásánál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, amennyiben az épületek közötti előírt szükséges tűztávolság biztosítható.
- c)* az építési hely hátsókert felé eső határvonala a telek közterületi határvonalától mért maximum 100,0 méter lehet, de a hátsókert mérete nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet szerint meghatározott legkisebb hátsókert mélységnél.

(2) Lakó és vegyes építési övezetben fekvő saroktelek esetében az építési övezetre előírt beépítési százalék maximum 10%-kal növelhető meg.

17. Kisvárosias lakóövezet (Lk)

23. §

(1) A 3. melléklet I/1. számú táblázata szerinti Lk jelű kisvárosias építési övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal a kitéttel, hogy közösségi szórakoztató és szállás jellegű rendeltetésű épület kivételesen helyezhető el.

(2) A meglévő épület magastetőszelvényét épületcsoportonként együtt, egységesen lehet kialakítani.

(3) Az építési övezetek teljesen közművesítettek.

18. Falusias lakóterület építési övezet (Lf)

24. §

(1) A 3. melléklet I/2-6. számú táblázatai szerinti Lf jelű falusias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterületen egy telken egy lakóépület létesíthető. A lakóépületben legfeljebb 2 lakásegységgel helyezhető el.

(3) A telken a lakó rendeltetést kiegészítő rendeltetések számára további, maximum 2 darab önálló épület építhető.

(4) A falusias lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(5) Állattartás céljára szolgáló építmény huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10 m-re helyezhető el.

19. Településközpont építési övezet (Vt)

25. §

(1) A 3. melléklet I/7-8. számú táblázatai szerinti Vt jelű településközpont építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Településközpont területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az övezetek teljesen közművesítettek.

(3) Állattartás céljára építmény nem építhető.

20. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet (Gksz)

26. §

(1) A 3. melléklet I/9. számú táblázata szerinti Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépületek,
- d) sportlétesítmény.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásait teljesítik, továbbá nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőtérületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

21. Egyéb ipari építési övezet (Gipe)

27. §

- (1) A 3. melléklet I/10-11. számú táblázatai szerinti Gipe jelű egyéb ipari építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységhez szükséges építmény nem helyezhető el.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A technológiai berendezés, építmény különösen a kémény, torony, tároló tartály magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot legfeljebb 25 m-ig haladhatja meg.

22. Különleges építési övezetek

28. §

- (1) A különleges terület építési övezetébe 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), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
 - a) **KTu** jelű turisztikai építési övezet
 - b) **KGt** jelű gazdasági, turisztikai övezet
 - c) **Kköz** jelű közműövezet
 - d) **Kmü** jelű mezőgazdasági üzem övezet.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

23. Különleges turisztikai övezet (KTu)

29. §

- (1) A 3. melléklet I/12. számú táblázata szerinti KTu jelű építési övezet a turizmussal összefüggő tevékenységhez kapcsolódó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet részlegesen közművesített.
- (3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetben meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.
- (4) A kialakított telek területén az építési helyen belül, maximum 3 darab önálló rendeltetésű épület helyezhető el.

24. Különleges gazdasági, turisztikai övezet (KGt)

30. §

- (1) A 3. melléklet I/13. számú táblázata szerinti KGt jelű építési övezet gazdasági, turizmussal összefüggő tevékenységhez kapcsolódó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet részlegesen közművesített.
- (3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetben meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.
- (4) A kialakított telek területén az építési helyen belül maximum 2 darab önálló rendeltetésű épület helyezhető el.

25. Különleges közműövezet (Kköz)

31. §

- (1) A Kköz 3. melléklet I/14. számú táblázata szerinti jelű építési övezet a szennyvízkezelés, az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben az építmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, továbbá legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben található telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, az övezeten belül telekalakítási korlátozás nincs.

26. Különleges mezőgazdasági üzem övezet (Kmű)

32. §

- (1) A 3. melléklet I/15. számú táblázata szerinti Kmű jelű építési övezet az állattartással összefüggő mezőgazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet részlegesen közművesített.
- (3) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet Járművek elhelyezése fejezetében meghatározott mennyiségű parkolót saját telken belül kell kialakítani.
- (4) Az építési helyen belül maximum 3 darab önálló rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) A meglévő fás szárú növényzet megőrzése és kiegészítése szükséges.

27. Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

33. §

A beépítésre nem szánt területei övezeti előírásait a 3. melléklet II. pont szerinti táblázatok tartalmazzák.

28. Közlekedési- és közműterület (KÖ)

34. §

(1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, parkolók – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:

- a) **KÖu** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
- b) **KÖk** övezeti jelű kötöttpályás közlekedési terület

(3) A 3. melléklet II/1. számú táblázata szerinti **KÖu** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.

(4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekben mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait, eszmei és gazdasági értékét mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

(6) A közutak, vasút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:

- a) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- b) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- c) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- d) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- e) egyvágányú vasút: 10 m, illetve a kialakult (K) állapot,
- f) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
- g) külterületi dűlőút: 6 m, illetve a kialakult (K) állapot.

(7) A közút és vasút szintbeni keresztezésénél az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló rendeletben meghatározott rálátási háromszög területén belül az út és vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni tilos.

(8) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.

(9) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.

(10) Az épületmagasság a 4 métert, továbbá a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

(11) A 3. melléklet II/2. táblázatában szabályozott **KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési területen a vasúti közlekedés építményei helyezhetők el.

29. Zöldterület (Zkk)

35. §

A 3. melléklet I/3. számú táblázata szerinti **ZKk** jelű közkert zöldterület övezetében legfeljebb 3 %-os beépítettség mellett és legalább 60 % zöldfelületi arány esetén helyezhető el terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó, legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek.

30. Védelmi erdőterület övezete (Ev)

36. §

(1) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(2) A védelmi erdő övezetben erdei kilátó, magasles építmény elhelyezhető, maximum 15 méteres magassági határon belül.

(3) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.

(4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az természetvédelmi hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.

(5) A 3. melléklet II/4. számú táblázata szerinti Ev övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.

(6) Védelmi erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.

(7) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.

(8) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen.

31. Mezőgazdasági övezetek

37. §

(1) A mezőgazdasági terület lehet

- a) általános mezőgazdasági övezet (Má)
- b) kertes mezőgazdasági övezet (Mk).

(2) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.

(3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen előkert, oldalkertek, hátsókert

területének biztosításával a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

(4) Az építmények termőföldön történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(5) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsontra történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak vízjogi létesítési engedély alapján kialakított vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(6) Mezőgazdasági területek övezeteiben más feltételek teljesülése esetén lakófunkció a beépített alapterület legfeljebb 20 %-ában, a gazdasági célú rendeltetéssel egyidőben, vagy a gazdasági rendeltetés megvalósulása után helyezhető el.

32. Általános mezőgazdasági övezet

38. §

(1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelettel összhangban

a) állattartó létesítmények, ha a talajt nem szennyezik,

b) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények, legfeljebb 2 épületben.

(2) Az általános mezőgazdasági övezet területén gazdálkodáshoz nem kapcsolódó építési tevékenység nem engedélyezhető.

(3) Melléképítmény nem építhető, - beleértve az engedély nélkül létesíthető építményeket is -, kivéve a terepszint alatti közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, illetve a területmérték feletti ingatlanon a létesíthető gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben, igényes kialakítással megvalósított állattól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló. Tájédegen létesítmények nem építhetők.

(4) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű gazdasági épület, növénytermesztésre szolgáló üvegház, fóliasátor, nem építhető.

(5) Engedély köteles nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

(6) A családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló gazdasági épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló gazdasági épület kivételével - belterületől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől legalább 100 m védőtávolság, vízfolyástól, vízfelülettől legalább 200 m védőtávolság biztosításával alakítható ki. Vízfolyástól mért 50 m-es sávon belül, valamint vizes területen épület, építmény, trágyatároló nem létesíthető.

(7) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földrészlet út, illetve közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló földrészlet kivételével nem alakítható ki.

(8) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül szőlőművelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

(9) A szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik – a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő – telkén (borászati birtokközpont). A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1 %-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25 %-ot nem haladhatja meg. Szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak akkor alakítható ki, ha a birtoktest területének legalább 50 %-a Nemesgulácson található, és a birtoktest területe legalább 2 ha. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertes mezőgazdasági terület övezetében lévő telkek is beszámíthatók, de építési jogot e telkekre csak a kertes mezőgazdasági területek övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre – gazdasági épületet elhelyezni nem lehet.

(10) Tájédegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi, lakókonténer, konténer építményként, mobilház, jurta, think house nem helyezhető el.

39. §

(1) A 3. melléklet II/6. számú táblázata szerinti **Má1** jelű övezetekben:

- a) Az egyéb vízügyi, környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.
- b) Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.
- c) Nem helyezhető el nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya.
- d) Kerítés nem létesíthető. Állattartásra szolgáló területek lehatárolására villanypásztor, indokolt helyen esztétikus kialakítású karám-szerű lehatárolás létesíthető.
- e) Melléképítmény nem építhető.
- f) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.
- g) A gyepterület, legelő élőhelyei megtartandók, szántóföldi vagy kertes művelésbe nem vehetők.
- h) Csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.
- i) Erdősítés csak a természetvédelmi kezelésnek megfelelő esetben, részletes természetvédelmi (élőhelyi, társulástani) vizsgálat függvényében, a természetvédelmi előírások betartásával történhet.

(2) A 3. melléklet II/7. számú táblázata szerinti **Má2** jelű övezetben:

- a) Szántó művelési ágba lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
- b) Gyepterület, illetve rét vagy legelő művelési ágba lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető;
- c) Gyepterület, illetve rét vagy legelő művelési ágba lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- d) Szőlőművelési ágba lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg;
- e) gyümölcsös művelési ágba lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület

- a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;
- f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
 - g) A szőlő művelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb.
 - h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
 - i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m.
 - j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²).
 - k) A beépítés módja szabadon álló.
 - l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.
 - m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.

(3) A **Má2** jelű övezetben a birtokközpont telke nem lehet kisebb 5 ha-nál. A birtoktestek összterülete legalább 80 %-ban Nemesgulács község közigazgatási területén kell feküdnie és 80 %-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és akként használt ingatlanok számíthatóak be. A birtokközpont területén legfeljebb egy építmény létesíthető 400 m² alapterülettel, 6 m épületmagassággal szabadonálló módon. A tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító épület létesíthető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. A legnagyobb épületmagasság 4 m, a beépítési mód szabadon álló módon.

(4) A 3. melléklet II/8. számú táblázata szerinti **Má3** jelű övezetbe sorolt ingatlanok a differenciált biológiai aktivitás számítás alkalmazása miatt gye, rét művelésben tartandók, művelési ág váltás nem engedélyezhető. Az **Má3** jelű övezetben a (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(5) A 3. melléklet II/9. számú táblázata szerinti **Má4** jelű övezet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT) értelmében erdőtelepítésre alkalmas terület, ahol fennáll az erdőtelepítést kizáró természetvédelmi ok, ezért fásítás, erdőtelepítés csak a természetvédelmi előírások betartásával engedélyezhető.

(6) Az **Má4** jelű övezetben a (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(7) Az **Má1**; **Má3** és **Má4** jelű mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

33. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

40. §

(1) A 3. melléklet II/10. számú táblázata szerinti Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.

(2) Az övezetben

- a) legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, a (6) bekezdés szerinti területmérték feletti ingatlanon kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület,
- b) szőlőműveléssel nem hasznosított területen - a telek méretétől függetlenül - a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló szakrális építmény különösen kápolna, kereszt, kőkép,
- c) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, komposztáló helyezhetők el.

(3) Szántó művelési ágú területen építmény nem helyezhető el.

(4) Kerti építmények közül a szőlőhegytől idegen létesítmények, különösen szökőkút, kerti víz- és fürdőmedence, árnyékoló ponyva, mobil szerkezet, lakókocsi, továbbá nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő, a megújuló energiaforrás műtárgya nem helyezhető el.

(5) Kiszolgáló építmény, illetve az engedély nélkül létesíthető építmény csak a gazdasági épület részeként, vagy azzal építészeti egységben létesíthető.

(6) Kertes mezőgazdasági övezetben:

- a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb 3%, a beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 90 m²;
- b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke terepszint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 200 m²; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
- c) a beépíthető földrészlet legkisebb szélessége a beépített telekszakaszon 16 m;
- d) a beépíthető telek területe legalább 2700 m²;
- e) a beépítés módja oldalhatáron álló;
- f) az előkert legalább 10 m, az oldalkert legalább 4,0 m, az építményeket a kialakult állapot szerint, vagy legfeljebb az utcafronttól mért 50 m-es sávon belül kell elhelyezni;
- g) az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
- h) épület legnagyobb szélessége: 6,0 m
- i) a terepszint alatti beépítés a felette levő földborítással együtt a rendezett terepszint fölé legfeljebb 1,0 m magasságig emelkedhet ki,
- j) az épületek lejtőirányú főtömeggel helyezhetők el, terepszintre ültetéssel
- k) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(7) A kialakult természetes terepfelszín, illetve a hagyományos szőlőtermesztéshez tartozó kőbástyák, támfalak (teraszok) megőrzendők. Új támfalazás, tereplépcsőzés csak a gazdálkodás érdekében létesíthető. Meglévő kő támfal felújítható, új támfal hagyományos rakással, bazalt kő megjelenéssel

építhető. A támfal magassága az ingatlan 10 %-nál nagyobb átlagos tereplejtése esetén a 2 m-t, 10 %-nál kisebb átlagos tereplejtése esetén az 1 m –t nem haladhatja meg.

(8) Az övezetben a BKÜTrT értelmében birtokközpont nem alakítható ki.

34. Vízgazdálkodási terület (V)

41. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület V jelű vízgazdálkodási övezet a folyóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

(2) A 3. melléklet II/11. számú táblázata szerinti **V jelű** övezeti jelű területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

(3) Az önkormányzati kezelésében lévő külterületi árkok mentén 1-1 m fenntartási sáv biztosítandó.

(4) Az Egervíz-patak parti sáv szélessége 6 m-ig terjed.

(5) Az Egervíz-patak vízfolyás mentén természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

35. Különleges beépítésre nem szánt temető övezet (KbTe)

42. §

(1) A 3. melléklet II/12. számú táblázata szerinti KbTe jelű övezet a település területén található temetők területét foglalja magába.

(2) A temető területén csak a temető üzemeléséhez szükséges létesítmény építése engedélyezett.

(3) Az övezetben urnafal létesíthető.

36. Különleges közműövezet (Kbk)

43. §

(1) A 3. melléklet II/13. számú táblázata szerinti Kbk jelű övezet az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet betartandó előírásai:

- a) Az övezetben az építmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, továbbá legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.
- b) Az övezetben található telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, az övezeten belül telekalakítási korlátozás nincs.

44. §³

45. §

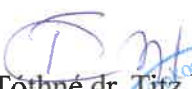
Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Tompos László s.k.
polgármester

Tóthné dr. Titz Éva s.k.
jegyző

Záradék:

A rendelet módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva és lezárva: 2026. január 15.


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



3 A 44. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

1. melléklet a 13/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelethez⁴

(A melléklet szövegét a(z) I.1. melléklet_ HÉSZ 1 melléklet Belterület szab terv ELFOGADOTT.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴ Az 1. melléklet a Nemesgulács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 14.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.



JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
(tervezett községi területi telekhatár)
- 12 SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA HA EGYBEN
NEM KITÖLTÉS HATÁR IS
- MEGSZÜNTETŐ JEL
- BELTERÜLET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK:

- GKSZ KERESKEDELMİ, SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- KTU KÜLÖNLEGES TURISZTIKAI ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- Kmü KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI
ÉPÍTÉSI ÖVEZET
- Kköz KÜLÖNLEGES KÖZMŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

ÖVEZET JELE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK:

- Kbte KÜLÖNLEGES B.N. SZÁNT TEMETŐ ÖVEZET
- Kbk KÜLÖNLEGES B.N. SZÁNT KÖZMŰ ÖVEZET
- KÖK KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
kötött pályás (vasút)
- KÖu KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- Köz KÖZMŰ TERÜLET ÖVEZETE
- Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET

- Má1 Má2 Má3 Má4 ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- Mk KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
- V VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMÉK

- 8233 ISMERT ÉS NYILVÁNTARTÁSBA VETT
RÉGISZTERELT LELŐHELY ÉS SZÁMA

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME

- N2000 NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- VÉDŐTÁVOLSÁGÁNAK HATÁRA
- NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK

EGYÉB RAIJAI ELEMÉK

- ORSZÁGOS KÖZÚTHÁLÓZAT
(ORSZÁGOS MELLÉKÚT)
- MEGLÉVŐ VASÚTI NYOMVONALA

2. melléklet a 13/2023. (XII.23.) önkormányzati rendelethez,
/módosította az 1/2026. (I. 14.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét/
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

AKCIÓTERV KFT 9730 KÖSZEG
BECHTOLD ISTVÁN UTCA 7.
+3670 / 41 30-431 mobil@gergely@online.hu

MEGBÍZÓ: NEMESGULÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

RAJZ MEGNEVEZÉS: SZABÁLYOZÁSI TERV
KÜLTERÜLET

VEZETŐ TERVEZŐ: Gergely Péter TIT 18 - 0204/2026. MÉRTERÁNY: M 1: 20 000

SAKÁGI TERVEZŐ: Tóth Árpád TIT 01-10558. MSZ: 005/2019. RSZ: SZT-2

SAKÁGI TERVEZŐ: VCS-16-001; G-11-001 MSZ: 1. MSZ.1. DÁTUM: 2026. JAN. SZAKÁGI TERVEZŐ: 2026. JAN.

- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI
FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- TKV TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET
TERÜLETE
- TKV TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN
KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE
- KERTES MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET ÖVEZETE
- BORSZÓLÓ TERMŐHELYI KATASZTERI
TERÜLET ÖVEZETE
- BKÜT ALAPJÁN ERDŐSÍTÉSRE JAVASOLT
TERÜLET
- VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE
- FORRÁS
- EGYEDI TÁJÉRTÉK ÖNKORMÁNYZATI ÉS
BALATON-FELVIDÉKI NPI NYILVÁNTARTÁS
SZERINT
- KUNHALOM
- BADACSONY (HUBF20025) KIEMELT
JELENTŐSSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI
TERÜLETE
- FOKOZOTTAN VÉDETT TERMÉSZETI
TERÜLET HATÁRA

Építési övezetek, övezetek előírási paraméterei

1. Beépítésre szánt övezetek előírási paraméterei (az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméretek)

1.1. sz. táblázat

	B	C
1.	Lk-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	csoportházas
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	K
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

1.2. sz. táblázat

	B	C
1.	Lf-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	1000 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 12 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.3. sz. táblázat

	B	C
1.	Lf-1*. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	1200 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	K, min. 20 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 20 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.4. sz. táblázat

	B	C
1.	Lf-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K, 900 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 16 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	25 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.5. sz. táblázat

	B	C
1.	Lf-2*. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	800 m ²
4.	Kialakítható telek szélessége	min. 15 m
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	25 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.6. sz. táblázat

	B	C
1.	Lf-3. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K, 600 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 15 m
5.	Beépíthető telek területe	500 m ²
6.	Beépíthető telek szélessége	min. 10 m
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
9.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
10.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
11.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

1.7. sz. táblázat

	B	C
1.	Vt-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	K
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %

	B	C
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

1.8. sz. táblázat

	B	C
1.	Vt-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	Oldalhatáron álló
3.	Kialakítható és beépíthető telek területe	K, min. 800 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 60 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 60 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	10 %

1.9. sz. táblázat

	B	C
1.	Gksz. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 2500 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

1.10. sz. táblázat

	B	C
1.	Gipe-1. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 50 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 50 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

1.11. sz. táblázat

	B	C
1.	Gipe-2. jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható, beépíthető telek területe	K, min. 2000 m ²

	B	C
4.	Kialakítható és beépíthető telek szélessége	min. 30 m a telek homlokvonalán
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

1.12. sz. táblázat

	B	C
1.	KTu jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 6,0 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	70 %

1.13. sz. táblázat

	B	C
1.	KGT jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 7,5 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	70 %

1.14. sz. táblázat

	B	C
1.	Kköz jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	K, min. 2000 m ²
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 4,5 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

1.15. sz. táblázat

	B	C
1.	Kmü jelű építési övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	5000 m ²

	B	C
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség	20 %
5.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	20 %
6.	Megengedett legkisebb épületmagasság	K – 2,0 m
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	K – 5,0 m
8.	Legnagyobb épületszélesség	9 m
8.	Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

2. Beépítésre nem szánt övezetek előírási paraméterei (az egyes beépítési mód és teleknagyság kódokhoz tartozó telekméretek)

2.1. sz. táblázat

	B	C
1.	KÖu jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	10 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 3,0 m-nél.

2.2. sz. táblázat

	B	C
1.	KÖk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	kialakult, vagy minimum 1,0 m-nél.

2.3. sz. táblázat

	B	C
1.	Z-KK jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-

8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	80 %
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 2,0 m-nél.

2.4. sz. táblázat

	B	C
1.	Ev jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	-
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	-
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	-
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	-
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Oldalkert:	nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

2.5. sz. táblázat

	B	C
1.	Má1 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

2.6. sz. táblázat

	B	C
1.	Má2 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	legalább 1 ha (10 000 m ²).
4.	Beépíthető telek területe	a) Szántó művelési ágban lévő területen épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; b) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület, terepszint alatti épület nem létesíthető; c) Gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és a bruttó 400 m ² -t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; d) Szőlőművelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2-4 ha közötti telekméret esetén a telken földborítású, terepszint alatti pince építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át, és a bruttó 400 m ² -t nem haladhatja meg; e) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem

		létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg; f) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,5 %-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg. g) A szőlő művelési ágban lévő területen – az f) pontban foglaltak kivételével - 4 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, úgy, hogy a lakófunkció a beépített alapterület max. 50 %-át teheti ki. A beépített alapterület a telek 1%-át, és a bruttó 400 m²-t nem haladhatja meg. A beépített alapterületen felül gazdasági célú, terepszint alatti földdel takart pince további 2 %-os beépíthetőséggel helyezhető el. Szálláshely a borturizmust szolgáló épület 30 %-ban létesíthető legfeljebb. h) Épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó. Azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni; i) A beépíthető telek szélessége legalább 30 m. j) A kialakítható telek területe legalább 1 ha (10 000 m²). k) A beépítés módja szabadon álló. l) Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m. m) Az épületmagasság legfeljebb 3,8 m.
5.	Beépíthető telek szélessége	30 m
6.	Megengedett legnagyobb beépítettség	0,5 %, de telkenként legfeljebb bruttó 400 m ² alapterület
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	3,8 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
10.	Az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m.	minimum 10,0 m.

2.7. sz. táblázat

	B	C
1.	Má3 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

2.8. sz. táblázat

	B	C
1.	Má4 jelű övezet	
2.	Beépítési mód	Épület nem helyezhető el, terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

2.9. sz. táblázat

	B	C
1.	Mk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	oldalhatáron álló
3.	Kialakítható telek területe	3000 m ²
4.	Beépíthető telek területe legalább	2700 m ²
5.	Beépíthető telek területe	A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m ² . a) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet, d) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek kell igazolni.
6.	Kialakítható telek szélessége	a beépített telekszakaszon 16 m;
7.	Megengedett legnagyobb beépítettség	3 %, de telkenként az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m ² -t
8.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	a terepszint alatti beépíthetőség mértéke (terezsint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen) legfeljebb 3%, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb bruttó 200 m ² ; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;
9.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	az épületmagasság a 3,5 métert, az építmény legnagyobb homlokzatának magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.
10.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-
11.	Előkert:	legalább 10 m.
12.	Oldalkert:	legalább 4,0 m.
13.	épület legnagyobb szélessége	6,0 m

2.10. sz. táblázat

	B	C
1.	V jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló

	B	C
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legkisebb épületmagasság	-
8.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,50 m
9.	Megengedett legkisebb zöldfelület	-

2.11. sz. táblázat

	B	C
1.	KbTe jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	2 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m

2.12. sz. táblázat

	B	C
1.	Kbk jelű övezet	
2.	Beépítési mód	szabadon álló
3.	Kialakítható telek területe	kialakult
4.	Kialakítható telek szélessége	-
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	10 %
6.	Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	5 %
7.	Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m