

**Lendvajakabfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026 (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

[1] Lendvajakabfa Község Önkormányzata Képviselő-testülete meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja.

[2] A rendelet célja, hogy meghatározza Lendvajakabfa község közigazgatási területének és telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

[3] Lendvajakabfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében felsorolt véleményezőik és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÉPÍTÉSI, TELEKALAKÍTÁSI KÖVETELMÉNYEK**

1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

1. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási tervben ábrázoltak szerint lehet.

2. §

Értelmező rendelkezés: *Technológiai jellegű építmények*: gazdasági tevékenységhez szükséges magas tároló, siló, tartály, mozgató berendezés és építmény.

3. §

- (1) Az épített környezet alakítására vonatkozó építési szabályokat - a jelen fejezetben megállapított eltérések figyelembevételével - az egyes építési övezetek vagy övezetek előírásai állapítják meg.
- (2) Meglévő épület építési határvonalon kívülre eső része felújítható, korszerűsíthető.
- (3) Amennyiben a telek meglévő beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben megállapított legnagyobb beépítettséget, az épület(ek) megtartható(k), a meglévő épület(ek)en építési tevékenység végezhető, de a beépítettség tovább nem növelhető.
- (4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben megállapított elő-, oldal- és hátsókert méretnél kisebb kialakult elő-, oldal- vagy hátsókert méret fenntartható, de tovább nem csökkenthető.
- (5) Saroktelek esetén a beépíthetőség az övezeti előírás legfeljebb 1,5-szerese lehet, de - a (3) bekezdés kivételével - ezzel együtt sem haladhatja meg az adott építési övezetre vagy övezetre a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (továbbiakban: TÉKA) megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket.

- (6) Oldalhatáron álló beépítési módnál új épület az építési helyen belül szabadon, de az oldalhatártól legalább 30 cm távolságra helyezhető el. Meglévő épület a kialakult homlokzati síkban bővíthető.
- a) Az oldalhatár az északi vagy a keleti (és az ezekhez leközelebb álló tájolás is) telekhatár. Kialakult állapotban ettől eltérő és tömbön belül váltakozó is lehet, ami fenntartható a telepítési távolságra vonatkozó szabályok betartása mellett.
 - b) A kialakult állapotot a meglévő főépület elhelyezkedése határozza meg. Ennek hiányában az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett meglévő melléképület.
- (7) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak saját telken belül helyezhető el úgy, hogy
- a) oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 3,0 métert,
 - b) szabadon álló beépítésnél az oldalkertből a telekhatártól mért legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.
- (8) Műtárgy és melléképítmény a TÉKA vonatkozó előírásai szerint helyezhető el.
- (9) A telek határain és a telek területén belül kerítés létesíthető. Telekhatáron kerítést - a településképi követelmények alkalmazása mellett, a TÉKA-ban meghatározottak betartásával – a következők szerint kell kialakítani és fenntartani:
- a) Építési telek esetében a telek homlokvonalán vagy attól beljebb, valamint a közös telekhatáron.
 - b) Telek esetében a külterületi út tengelyétől mért legalább 4 méter távolságban, vagy az illetékes közútkezelő által megállapított távolságban, valamint a közös telekhatáron. Amennyiben az úttengelytől mért 4 méter az út területébe esik, akkor a kerítés az úttal közös telekhatáron elhelyezhető.
 - c) A kerítés teljes magassága a végleges, legalacsonyabb terepszinttől mérve legfeljebb 2,0 méter magas lehet.

2. A telekalakítás előírásai

4. §

- (1) Nyúlványos telek a község területén nem alakítható ki.
- (2) Magánút legalább a következő szélességű legyen:
- a) egy telket feltáró: 4 m
 - b) kettő-négy telket feltáró: 6 m
 - c) öt-hét telket feltáró: 8 m
 - d) e fölötti telekcsoport esetén 10 m
 - e) tíznél több telek csak közúttal tárható fel
 - f) kerékpárút és gyalogút hálózati szerepű: 3 m
- (3) Magánúttal feltárt meglévő telek további felosztása esetén a (2) bekezdés a) – e) pontjait az új telekosztást követően létrejövő új telkek feltárása esetében is alkalmazni kell. Ebben az esetben az eredeti feltárást biztosító magánút szélesítéséről is gondoskodni kell.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5) Vízkárelhárítási, csapadékvíz-elvezetési építmény, közmű és út számára telek bármelyik övezetben vagy építési övezetben kialakítható, a vonatkozó telekalakítási követelmények mellőzésével, az ágazati szabályok betartása mellett.

- a) Ezen létesítmények, műtárgyak céljára a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a visszamaradó telek a telekalakítást követően már nem felel meg a rá vonatkozó övezetben vagy építési övezetben előírt telekalakítási követelményeknek.
- b) Az így kialakuló visszamaradó telek a rá vonatkozó építési előírások betartása mellett beépíthető.

3. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

5. §

Az állattartó építmények elhelyezésének feltételei – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével -:

- a) Kis testű (10 kg alatti) haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,
 - ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - ac) 100 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 méter távolságra lehet elhelyezni.
- b) Az a) pontban nem nevesített állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,
 - bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - bc) 50 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 m.
- c) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmények, továbbá azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterületektől legalább 5 méter távolságot kell tartani.
- d) Oldalhatáron álló kifutó szomszéd felé zártan alakítható ki.

4. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

6. §

Lakás és szállás jellegű önálló rendeltetési egység után saját telken belül legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. A gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára, elhelyezésére vonatkozó további szabályokat a TÉKA állapítja meg.

5. Növénytelepítési előírások

7. §

- (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
 - a) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem nöövő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;
 - b) 3 m-nél magasabbra nem nöövő gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
 - c) 3 m-nél magasabbra nöövő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint az ad) és ae) pontokban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;

- d) cseresznyefa esetében 2,5 m;
 - e) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;
- (2) Közúton és közterületen a közterület tulajdonosának vagy kezelőjének hozzájárulásával a közterület határai és a növények között - az (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
- a) minden 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;
 - b) a 3 méternél magasabbra növény fa esetében legalább 2,5 m.
- (3) A magától növény fákat az (1) és (2) bekezdésben meghatározott távolságokon belülről el kell távolítani.
- (4) A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.
- (5) Nem ültethetők a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által meghatározott inváziós fajokba tartozó növények, az inváziós fajtájú növények terjedését az ingatlan tulajdonosának meg kell akadályoznia.

5. Környezet- és tájvédelemmel kapcsolatos rendelkezések

7. §

- (1) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre a vonatkozó hatályos külön jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.
- (2) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.
- (3) Közlekedési útvonalak melletti telken vagy építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (5) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők, fokozott tekintettel a vízminőség-védelmi területen belül.
- (6) A vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.
- (7) A csatornázatlan területeken szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztároló létesíthető. A zárt szennyvíztárolóból az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (8) A kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével lehet számolni, az építmény tényleges használatba vételéig kötelező rákötni.
- (9) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is.

8. §

- (1) Az Ökológiai hálózat ökológiai folyosója jellel, a tájképvédelmi terület jellel lehatárolt területen a területrendezési követelmények alkalmazását szabályozó magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.
- (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület által fedett területen, továbbá erdő övezetekben az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi területen a magasabb szintű jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.
- (4) Értékes tájlelemet tartalmazó telken építési tevékenységet végezni csak az értékes tájlelem megőrzése mellett lehet.

6. Védelmi rendelkezések

9. §

- (1) A község közigazgatási területén található, biztonsági övezettel rendelkező építmények esetében a biztonsági övezet mértékét a külön jogszabályok meghatározásai alapján kell figyelembe venni. A biztonsági övezeten belül végzendő minden építési tevékenység kizárólag a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint lehetséges.
- (2) Lendvajakabfa község - magasabb szintű jogszabály megállapítása alapján - katasztrófavédelmi besorolása: III. A katasztrófavédelmi besorolás alapján a külön jogszabály szerinti védelmi intézkedéseket kell megtenni.
- (3) Földmunkával járó beruházások esetében a régészeti értékek megmentése érdekében a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (4) A szabályozási terven ábrázolt felszíni víz parti sávja a partéltól számított 3 méter szélességben értendő.

7. A beépítésre szánt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

10. §

Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

11. §

- (1) Az **Lf** jelű falusias lakó építési övezet a község történelmileg kialakult falusias beépítésű telkeit foglalja magába, ahol különböző, akár szabálytalan alakú és méretű teleknagyság jellemző.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
 - a) az övezet főrendeltetése: lakó. Az övezetben minden megkezdett 500 m² telekterületenként lehet elhelyezni egy lakó rendeltetést. Egy telken összesen legfeljebb 2 lakó rendeltetés létesíthető egy épületben vagy különálló épületben.
 - b) önállóan vagy vegyesen elhelyezhető további rendeltetések:
 - ba) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató, és legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi - ide nem értve az építményen kívüli építőanyag-kereskedelmet, ami nem megengedett;
 - bc) vendéglátó;
 - bd) legfeljebb 10 vendégszobát tartalmazó szállás jellegű - diák- és munkásszállás kivételével;
 - be) igazgatási, iroda;
 - bf) hitéleti, nevelési, oktatási;
 - bg) egészségügyi, szociális;
 - bh) kulturális,
 - bi) sport és
 - bj) melléképület.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetőek: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő

kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: új beépítés esetén: 5 méter; kialakult állapot esetén:
 - aa) amennyiben a telken meglévő épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között kevesebb, mint 5 méter a távolság, akkor a kialakult távolsággal megegyező;
 - ab) amennyiben a telken meglévő épület utcai homlokzati síkja és a telek homlokvonala között nagyobb, mint 5 méter a távolság, akkor 5 méter;
- b) oldalkert: 4,0 méter;
- c) hátsókert:
 - ca) 50 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén 6,0 m,
 - cb) 50-65 m közötti telekmélység esetén 10,0 m,
 - cc) 65 m-nél mélyebb telek esetén 25,0 m.

12. §

(1) A **Vt** jelű településközponti vegyes építési övezetben a lakóépületek mellett a közszolgáltatások, intézmények, vendéglátó és kereskedelmi épületek vegyesen helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben önállóan vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
- d) legfeljebb 400 m² bruttó alapterületű kereskedelmi,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális,
- g) sport és
- h) melléképület.
- i) Lakóépületben a szállás jellegű rendeltetés legfeljebb 50%-os arányban kaphat helyet.

(3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szolgáltató automata, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.

(4) Az építési övezetben nem helyezhető el: munkásszállás, nagykereskedelmi üzlet és raktár, önálló üzemanyag-töltő állomás, hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény ide nem értve a gyűjtőhely építményét, parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

(5) Az építési övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 2,0 méter;
- b) oldalkert: 0,5 méter;
- c) hátsókert: 0,5 méter.

13. §

(1) A **K-Mü** jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezet mezőgazdasági üzem létesítését teszi lehetővé, ahol akár zavaró hatású állattenyésztéssel,

növénytermesztéssel kapcsolatos, a termelést, feldolgozást, árusítást és tárolást szolgáló építmények is elhelyezhetők.

- (2) Az építési övezetben önállóan vagy egyben csak az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - a) a növénytermesztés, az állattenyésztés, az állattartás továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló gazdasági építmények,
 - b) lakó vagy szállásjellegű,
 - c) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és
 - d) melléképület.
 - e) Az építési övezetben kialakítható a gazdálkodáshoz kapcsolódó géppark számára parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.
- (4) Az építési övezetben az építési hely határa:
 - a) előkert: 15,0 méter;
 - b) oldalkert: 5,0 méter;
 - c) hátsókert: 0,5 méter.
- (5) Az övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv telepítendő, illetve tartandó fenn. A telekhatár menti növényzet kialakításakor honos növényfajok, ill. ezek nemesített fajtái alkalmazandók.
- (6) Az övezetben létesítmények jelen rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
 - a) környezetet zavaró hatása miatt az építési övezetben nagy létszámú állattartás nem folytatható.
 - b) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített – más hulladéktól elkülönítetten – (zárt rendszerű) szivárgásmentes trágyakezelési módszerrel történhet.
 - c) diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha megfelelő technológiával a légszennyező anyagok külső légterbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható.

14. §

- (1) A **K-T** jelű különleges temető építési övezet a község temetőjét és templomának telkét foglalja magába, ahol kegyeleti tevékenységhez, hitelet folytatásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény és melléképület helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, komposztálásra szolgáló tároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.
- (4) Az építési övezetben az építési hely határa:
 - d) előkert: 5,0 méter;
 - e) oldalkert: 5,0 méter;
 - f) hátsókert: 0,5 méter.

8. A beépítésre nem szánt övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

15. §

Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait – jelen fejezet mellett - a 2. melléklet tartalmazza.

16. §

- (1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési övezet a község közúti közlekedési célt szolgáló telkeit foglalja magába (pl.: utak, terek, járdák, gyalog- és kerékpárutak) és a közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:
 - a) A közlekedést kiszolgáló, valamint melléképület.
 - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, csapadékvíz-tároló, oltóvíztároló és szolgáltató automata.
- (3) Az övezetben az építési hely határa:
 - a) előkert: 0,0 méter;
 - b) oldalkert: 0,0 méter;
 - c) hátsókert: 0,0 méter.
- (4) Az övezetben a műtárgyakat, közvilágítást, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát ne korlátozzák vagy akadályozzák.
- (5) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési terület szélességi mérete a Szabályozási terven jelölt.

17. §

A **Közm** jelű közműelhelyezési övezet közmű műtárgyak elhelyezésére szolgál. Az övezet telkén csak a közműellátás céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok közműelhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat alkalmazni kell.

18. §

- (1) Az **Ev** jelű védelmi célú erdő övezet a községben a védelmi célú erdőket foglalja magába, ahol erdő- és vadgazdálkodásra, természetvédelemre, honvédelemre szolgáló építmények, továbbá melléképület helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az építési hely határa:
 - a) előkert: 10,0 méter;
 - b) oldalkert: 10,0 méter;
 - c) hátsókert: 10,0 méter.

19. §

- (1) Az **Ee** jelű egyéb erdő övezet a jellemzően gazdasági rendeltetésű erdőket foglalja magába. Az övezet az erdő- és vadgazdálkodási célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen csak a következő rendeltetések helyezhetők el:
 - a) Erdőgazdálkodási üzemi, gazdasági, erdő- és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó szállás jellegű (diák- vagy munkásszállás kivételével), hitéleti, valamint melléképület.
 - b) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, pergola, építménynek minősülő

antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, csapadékvíz-tároló, oltóvíztároló és szolgáltató automata.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 20,0 méter;
- b) oldalkert: 10,0 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

20. §

(1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet a községben a belterületen belül és a belterület határával szomszédos külterületen fekvő, kiskerti hasznosítású telkeket foglalja magába.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) a 720 m² telenagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.
- b) a 720 m²-t meghaladó területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó, egy darab, legfeljebb 60 m² bruttó alapterületű gazdasági épület.
- c) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 méter;
- b) oldalkert: 4,0 méter;
- c) hátsókert: 6,0 méter.

(4) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem hozható létre.

21. §

(1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezet a községben nagy táblás, alapvetően árutermelő célt szolgáló mezőgazdasági művelésű telkeket foglalja magába. Az övezet mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit kielégítő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önállóan vagy vegyesen csak a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) a 720 m² telenagyságot el nem érő telek esetében épületet elhelyezni nem lehet.
- b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület.
- c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, valamint hitéleti és melléképület.
- d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 10,0 méter;
- b) oldalkert: 10,0 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

(4) Az övezetben birtokközpont a TÉKA feltételei és építési paraméterei betartásával kialakítható. Kiegészítő központ és tanya nem hozható létre.

22. §

(1) Az **Mt** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet a községben jellemzően a természeti értéket képviselő, mezőgazdasági művelésű (pl. gyepek) telkeket foglalja magába. Az övezet az állattenyésztést szolgáló és ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben:

- a) A gyepek (rét vagy legelő), fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek és melléképületek helyezhetők el;
- b) Szántó és erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.
- c) Vegyes művelési ágú telek esetében azon művelési ág szerint lehet építeni, ami a telek területéből a legnagyobb.
- d) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, pergola, állatkifutó, trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, csapadékvíz-tároló és oltóvíztároló.

(3) Az övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 10,0 méter;
- b) oldalkert: 10,0 méter;
- c) hátsókert: 10,0 méter.

(4) Az övezetben birtokközpont, kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

23. §

A **V** jelű vízgazdálkodási övezetbe a községben a folyóvizek elvezetésére szolgáló telkek (vízfolyások, árkok) tartoznak. Az övezet nem beépíthető.

II. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

24. §

Értelmező rendelkezések:

1. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amely a telkekre történő belátást a szerkezetei révén csak kismértékben korlátozza. A tömör felületek aránya legfeljebb a kerítés felületének 40%-át éri el.
2. *cégtábla*: a vállalkozási tevékenységet folytató ingatlanon elhelyezett cégér, címtábla, cégfelirat, címfelirat, amely a vállalkozás nevét és székhelyét, logóját vagy egyéb adatait tartalmazza;
3. *egyéb alkotások*: emlékmű, szobor, képzőművészeti alkotás, falikép, dombormű, mozaik, emléktábla, síremlék, kereszt;
4. *főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló, karakterhez illeszkedő, homlokzattal rendelkező, közterületről látható épület;
5. *helyi védett érték*: helyi egyedi védelem alatt álló épület, épületrész, műtárgy és egyéb alkotás, amely régészeti, településtörténeti, helytörténeti, településképi, építészeti, néprajzi, ipartörténeti vagy művészeti szempontból jelentős;
6. *helyi védett érték károsodása*: minden olyan esemény, beavatkozás, amely helyi védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményezi.

9. A helyi védelem általános szabályai, kötelezettségek

25. §

- (1) A helyi védelem célja a község településképe, környezete és történelme szempontjából meghatározó helyi építészeti örökség védelme, egyedi arculatának, karakterének megőrzése.
- (2) A helyi védelem feladata a védelmet igénylő építészeti örökség számbavétele, meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, megőrzésének elősegítése, valamint ezek széles körben történő megismertetése.
- (3) A helyi értékek védelme egyedi védelem.
- (4) A helyi egyedi védelem típusai:
 - a) egyedi épület, épületrész,
 - b) műtárgy, egyéb alkotások.
- (5) A helyi védelem alá helyezést és annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes, vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti. A védelemre jogszabályban meghatározott értékvizsgálat is javaslatot tehet.
- (6) A helyi védelem alá helyezés iránti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a kezdeményező nevét, vagy megnevezését, elérhetőségét;
 - b) az érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
 - c) utca, házszám, helyrajzi szám, vagy épület-, telek, valamint telekrész pontos helyének megjelölését;
 - d) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását, rendeltetését, használatának módját,
 - e) a kezdeményezés indoklását, a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását és a rendelkezésre álló, vonatkozó irodalom, fotó dokumentumok megjelölését.
- (7) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek a (2) bekezdés a)-c) pontjában foglaltakon túl tartalmazni kell a helyi védett érték nyilvántartási számát, a védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés rövid indoklását és az erre vonatkozó dokumentumok megjelölését, vagy leírását, és a jelenlegi állapotot bemutató fotókat, a károsodást igazoló felméréseket, a helyi védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.
- (8) A helyi védelem alá helyezésről, vagy annak megszüntetéséről az előkészítés során érkezett vélemények kikérését követően, a helyi védelem alá helyezés elrendelését megalapozó értékvizsgálat vagy megszüntetését alátámasztó szakvélemény alapján a képviselő-testület rendeletben dönt.
- (9) A helyi védelem megszüntetésére csak akkor kerülhet sor, ha a védett érték:
 - a) megsemmisül, vagy károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható,
 - b) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette, vagy
 - c) országos védelem alá kerül.
- (10) A helyi védelem alá helyezésre, vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról a közvetlen érintetteket értesíteni kell:
 - a) az értesítést a közvetlen érintetteknek írásban kézbesíteni kell,
 - b) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,
 - c) amennyiben a közvetlen érintettek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, értesítésüket a 15 napos közzemlére tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (11) Az eljárás szempontjából közvetlen érintettnek kell tekinteni:
 - a) a javaslattal érintett objektumok ingatlan nyilvántartás szerinti tulajdonosait,
 - b) a kezdeményezőt vagy képviselőjét.

- (12) A helyi védelem alá helyezésre, vagy annak megszüntetésére irányuló eljárással kapcsolatban a közvetlen érintettek az értesítéstől számított 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (13) A helyi védelem alá helyezésre, vagy annak megszüntetésére irányuló kezdeményezést az erről szóló döntést megelőzően 15 napra közzemlére kell tenni.
- (14) A helyi védelem elrendeléséről és megszüntetéséről szóló testületi döntést követő 15 napon belül értesíteni kell a közvetlen érintetteket.
- (15) A védett értékek fennmaradásának célja, feladata, a megőrzés módja elsősorban a rendeltetésének megfelelő használat. Az épület, építmény használata a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (16) Az egyedi védelem alá vont épület állagának megóvásáról a tulajdonosnak és a használónak gondoskodnia kell.
- (17) A védett érték a védelem fennállása alatt nem bontható el. Életveszély esetén részleges bontás, bontás végezhető szakvélemény alapján. Feltételként megszabható az egyes épületrészek vagy tartozékok megőrzése, az új épületbe való beépítésének kötelezettsége.
- (18) A védett értéken kizárólag olyan építési vagy bontási tevékenység végezhető, amely nem eredményezi a védett érték károsodását.
- (19) A helyi egyedi védett érték külső megjelenését lehetőség szerint az eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma, szín megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

26. §

- (1) A védett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza a helyi védett értékre vonatkozóan:
 - a) a megnevezését, védelmi nyilvántartási számát és azonosító adatait,
 - b) a védelem típusát,
 - c) a telek helyrajzi számát, pontos címét, az elhelyezkedést bemutató helyszínrajzot,
 - d) a védelem rövid indoklását,
 - e) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi döntés másolatát,
 - f) tulajdonos, kezelő, használó, nevét, címét,
 - g) a védett értéket érintő beavatkozások, hatósági intézkedések jegyzékét (iktatószámát, határozati számát),
 - h) az értékvizsgálatot, fotódokumentációt.
- (3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.
- (4) A helyi egyedi védelem alatt álló épületet, építményt annak értékeit nem sértő módon az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.
- (5) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról külön eljárás nélkül a polgármester gondoskodik.
- (6) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó követelmények

27. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja, a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján kiemelten kezelendő területek meghatározása.

- (2) A község településképi szempontból meghatározó területei: a településképi védelméről szóló törvény által meghatározott településképi védelme szempontjából kiemelt területek (Natura 2000 területek, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, országos ökológiai hálózat területe, régészeti lelőhely területe).
- (3) A település településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

28. §

- (1) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát használó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.
- (2) A helyi védett épületek homlokzati színezésénél, amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, pasztell árnyalatú föld színeket lehet alkalmazni. Rikító, telített szín nem alkalmazható.
- (3) A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
- (4) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén az utcai homlokzaton garázkapu, vagy gépkocsi behajtó kapuja utólag nem alakítható ki. Tetőablak csak síkban fekvően helyezhető el, az utcai homlokzaton a tetőtéri ablak nem létesíthető.
- (5) A védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.
- (6) Helyi védett műtárgyak, egyéb alkotások felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

29. §

- (1) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző beépítési telepítési módhoz.
- (2) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületénél csak a fehér, tört fehér és a földszínek pasztell árnyalata, és természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszervezet esetén a fent említett színek mellett az ezekhez illeszkedő, sötétebb színek is alkalmazhatók. Kerülendő a rózsaszín, lila, kék szín alkalmazása.
- (3) Az épület homlokzatán a korszerű építőanyagok, valamint a természetes építőanyagok és technológiák alkalmazására kell törekedni.
- (4) Főépület tetőhéjalásaként cserépfedés vagy megjelenésében cserépjellegű fedés alkalmazható. A cserép-terakotta és antracit színvilágtól eltérő színek nem alkalmazhatók.
- (5) Az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 8,0 m lehet, ennél szélesebb homlokzat kontyolt, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.
- (6) A főépületek kizárólag 35°- 45° közötti tetőhajlásszögű magastetővel létesíthetők, tagolt tetőidom esetén a fő tetőidom kiegészítéseként egyéb hajlásszögű tető is kialakítható. Lapostető létesítése nem megengedett. Manzárd tető és két egymás fölötti síkban elhelyezett tetőtéri ablaksor nem létesíthető.
- (7) Saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaépet formáló homlokzattal kell rendelkeznie (tűzfalas nem lehet).
- (8) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél –magastető esetén –a tetősíktól legfeljebb 10°-kal térhet el.
- (9) Az utcafronton áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) kerítés létesíthető, mely tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez nem lehet.

- (10) Növénytelepítések során a településképi szempontból meghatározott területeken tilos az inváziós fajok alkalmazása.

11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelmények az egyéb területekre vonatkozóan

30. §

Az egyéb területeken:

- a) a főépület tetőhéjalásánál a hullámpala, bitumenes zsindely, műanyag fedés az utcáról látható homlokzatokon nem alkalmazható,
- b) fémlemezfedés felületkezelés nélkül nem használható. A réz-, cinkfedés természetes színével a tetőfelület 50%-nál nagyobb tetőfelületen nem alkalmazható.

12. Az egyes sajátos építményekre, műtárgyak elhelyezésére, cégtáblákra vonatkozó követelmények

31. §

- (1) A vállalkozások, üzletek cégtáblája, cégére az adott vállalkozás homlokzati felületén a homlokzat síkjával párhuzamosan, arra merőlegesen, vagy az utcai kerítésen helyezhetők el. Cégtáblát tetőn elhelyezni tilos.
- (2) Az épület homlokzatain elhelyezett cégtáblák, cégérek az elhelyezési magasság, a betűnagyság és a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, igazodva a homlokzat kialakításához és színezéséhez. Villogó, mozgó, UV fényt kibocsátó szerkezet, led display (fényűjság) nem helyezhető el.
- (3) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos műtárgyak és az elektronikus hírközlési sajátos műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: a településképi szempontból nem meghatározó egyéb területek. Vezetékes hírközlési létesítmények a település teljes területén elhelyezhetők.
- (4) Új felszíni elektromos és hírközlési vezeték a meglévő oszlopsorra helyezhető. A mobil hírközlési hálózat fejlesztése kapcsán a meglévő hírközlési elemeket kell használni, továbbfejleszteni. Új oszlopsor állítása a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet.
- (5) Új önálló tartószerkezetre telepített antenna nem helyezhető el a településképi szempontból meghatározó területeken.

13. Településkép-érvényesítési eszközök

32. §

- (1) A településkép védelme érdekében – átruházott hatáskörben - a polgármester kérelemre tájékoztatást ad, és biztosítja a településkép védelméről szóló törvény szerinti településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt (továbbiakban: szakmai konzultáció) a településképi követelményekről.
- (2) A szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező, ha az építési tevékenység helyi védett épületet érint.
- (3) A szakmai konzultáció papír alapú, vagy elektronikus (e-mail) pdf formátumban benyújtott kérelemre indul.
- (4) A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető vagy kérelmező nevét, címét, elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását, vagy a településképet érintő tervezett tevékenység ismertetését.
- (5) A szakmai konzultáció elektronikusan (e-mail), vagy személyes egyeztetés keretében történhet. A személyes egyeztetés helyszíne az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre a konzultáció a helyszínen is lefolytatható.

33. §

A polgármester (átruházott hatáskörben) – a magasabb szintű jogszabályok keretei között – településképi véleményezési eljárást folytat le építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz, helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához, amennyiben az építési tevékenységgel érintett épület településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el.

34. §

- (1) A polgármester (átruházott hatáskörben) – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi bejelentési eljárást folytat le rendeltetésváltoztatási tevékenység, és utcaképet meghatározó építményen történő alábbi építési tevékenységek esetében:
 - a) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
 - b) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
 - c) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
 - d) Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
- (2) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy megbízottja által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést papír alapon kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf formátumú lehet.
- (3) A polgármester a tervezett tevékenységet önkormányzati hatósági határozatban – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi, ha:
 - a) a benyújtott dokumentáció és melléklete megfelel a külön jogszabályban foglaltaknak;
 - b) a tervezett cégér elhelyezése illeszkedik a településképhez, az elhelyezésének módja, mérete megfelel a településképi követelményeknek;
 - c) a tervezett cégér elhelyezése nem sérti az elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról rendelkező jogszabályokban foglaltakat;
 - d) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát a csatolt dokumentumok által igazolt módon indokolatlan mértékben nem zavarja, nem korlátozza, valamint megfelel a településképi követelményeknek;
 - e) helyi védett érték esetén megfelel a jelen rendeletben foglalt védett értékre vonatkozó előírásoknak.
- (4) A polgármester önkormányzati hatósági határozatban megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a (3) bekezdésben előírtak nem teljesülnek.
- (5) A tervezett cégérelhelyezést engedélyező hatósági határozat a kiállításának dátumától számítva 2 hónapig érvényes, kivéve, ha a határozat másképp rendelkezik.
- (6) A határozat érvényességi idején belüli megvalósítás hiányában ismételt településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni.

35. §

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni.
- (2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.
- (3) A bejelentés írásban történhet a polgármesternek címezve, papíron vagy elektronikus levélben.
- (4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:
 - a) a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,
 - b) a bejelenteni kívánt szabálysértés helyét, rövid leírását,
 - c) fényképet.
- (5) A polgármester (átruházott hatáskörben) határidő kitűzésével felhívja az ingatlan tulajdonosát a kötelezés tárgyát képező tevékenység elvégzésére és annak végre nem hajtása esetén a várható jogkövetkezményekre, különös tekintettel a településképi védelmi bírság (továbbiakban: bírság) összegének meghatározására.
- (6) A kötelezés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a képviselő-testülethez címzett fellebbezéssel lehet élni.
- (7) A kiszabott bírság legkisebb összege 200.000 Ft, melyet visszaigazolható módon írásban kell közölni.
- (8) A településképi védelmi bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok:
 - a) a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke,
 - b) a településképi bírságnak ugyanazon mulasztás esetén történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságok száma és mértéke.
- (9) A bírság megfizetése csak közvetlenül az önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára történő befizetéssel történhet.
- (10) A kiszabott bírság határidőig meg nem fizetése esetén az önkormányzat a bírságot adók módjára hajtja be.

14. Záró rendelkezések

36. §

- (1) Hatályát veszti a Lendvajakabfa község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 21/2006. (XII. 6.) önkormányzati rendelet.
- (2) Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 9/2018. (XI. 5.) önkormányzati rendelet.

37. §

Ez a rendelet 2026. ...-án lép hatályba.

Liszfákné Babolcsai Erika
polgármester

Pálfiné Kovács Eszter
jegyző

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

SZABÁLYOZÁSI TERV
(nagyítható változatban külön file)

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

övezeti jel/kód	a telek								az épület megengedett		a telek közműellátási mértéke és módja
	beépítési módja	kialakítható legkisebb területe (m²)	beépíthető legkisebb terület (m²)	megengedett legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelületi aránya (%)		legnagyobb párkánymagassága	legmagasabb pontja		
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)						
Lf	O	800 ¹	400	ha a teleknagyság: ≤2000 m²: 30; >2000 m²- ≤5000 m²: 25; >5000 m² – ≤1 ha: 20; >1 ha: 15	-	-	55	-	4,5; erdő- és mezőgazdasági, igazgatási, oktatási, szállás esetén: 6,5; hitéleti esetén 12,0	11,0; hitéleti esetén: 20,0	T
Vt	O	1200	-	40	-	-	35	-	5,0	12,0	T
K-Mű	SZ	10000	-	15	-	-	40	-	7,5; technológiai jellegű építmény esetén nem korlátozott	15,0	H
K-T	SZ	2000	-	10	-	-	50	-	5,5; hitéleti esetén: 12,0	10,0; hitéleti esetén: 20,0	H
KÖu	SZ	100	-	10	-	-	2	-	4,0	6,0	huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkodásra szolgáló épület esetében: Kn
Közm	SZ	100	-	közműellátási épülete	-	-	-	-	-	-	-
Ev	SZ	1000	-	0,2	-	-	90	-	4,5	6,0	Kn
Ee	SZ	5000	-	0,5	-	-	90	-	5,0	8,0	Kn
Mk	O	1000	-	10	-	-	80	-	5,0	9,0	huzamos tartózkodásra

¹ Az értékhez a ZVKH Állami Főépítész Iroda ZA/10/564-16/2025. ügyiratszámú záró véleményében hozzájárult.

											szolgáló épület esetében: T; nem huzamos tartózkod ásra szolgáló épület esetében: Kn
Má	SZ	3000	720	6	birtokkö zpont esetén 40;	6	80	birtokkö zpont esetén 40;	7,5	10,0	Kn
Mt	SZ	1500	1000	3	-	3	90	-	4,5	8,0	Kn
V	-	-	-	0	-	-	-	-	-		-
Közművesítettség: - teljes (T) - részleges (R) - hiányos (H) - közművesítetlen (Kn)							Beépítési mód: - szabadon álló (SZ) - oldalhatáron álló (O) - ikres (Ikr) - zárt sorú (Z)				

Településképi bejelentési eljárás formanyomtatvány

BEJELENTÉS

..... Önkormányzat polgármestere településképi bejelentési eljárásához

Kérelmező személy/szervezet neve:	
Kérelmező lakcíme/szervezet székhelye:	
értesítési címe: (tervezőiroda neve, címe)	
telefon/fax száma:	
e-mail címe:	
Folytatni kívánt tevékenység:	
Tervezett tevékenység helye, az érintett telek helyrajzi száma:	
Tervezett tevékenység időtartama:	
Csatolt mellékletek: (műszaki leírás, helyszínrajz, homlokzati rajz, látványterv stb.)	

Kérelmező aláírása

A) Településképi szempontból meghatározó területek és egyéb területek lehatárolása



 **TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**