

Levelek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2003. (II. 10.) önkormányzati rendelete

## **a község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról**

Levelek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1997. évi CXXXIV. törvénnyel módosított 1990. évi LXV. törvény 10. §-a, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazása, és az 1999. évi CXV. törvény alapján az alábbi rendeletet alkotja:

### *I. Fejezet* *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

#### **A rendelet hatálya és alkalmazása**

##### **1. §**

(1) A rendelet hatálya Levelek Község teljes igazgatási területére terjed ki.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat és egyéb érvényben lévő helyi rendeletek együttes figyelembevételével szabad.

(3)<sup>1</sup>A rendeletet és az alábbi szabályozási terveket és fedvényeiket együtt kell alkalmazni:

- a) *Külterületi szabályozási terv és fedvényei: T-2, T-2m, T-4/m, T-2m/2, T-3.b*
- b) *Belterületi szabályozási terv és fedvényei: T-3, T-3/m, T-3/m2*

#### **A helyi településrendezési eszközök**

##### **2. §**

A helyi településrendezési eszközök: a Külterület és a Belterület Szabályozási terve (a továbbiakban: a tervek), és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

#### **A terv értelmezése**

##### **3. §**

(1) A terv kötelező szabályozási elemei :

- a) az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt terület határa
- b) a szabályozási vonal,
- c) az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését.

---

1 Az 1. § (3) bekezdése a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglevő ill. legkisebb előírt telekszélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.

- d) a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel,
- e) a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
- f) a mezőgazdasági – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobb belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állat-egészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
- g) a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
- h) az előkert mérete illetőleg a legkisebb mérete, ( ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter )
- i) a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
- j) a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
- k) az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül
  - ka) beépítési mód,
  - kb) telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség ( m-ben ),
  - kc) mélység ( m-ben ),
  - kd) telekterület ( m<sup>2</sup>-ben )
  - ke) zöldfelület ( a telek területé- nek %- ában )
  - kf) legkisebb - legnagyobb építménymagasság ( m-ben ),
  - kg) legnagyobb beépítettség ( a telek területének %-ában ),
  - kh) építési határvonal ( m-ben ),
  - ki) az elő-, oldal, és hátsókeret mérete,
- l) a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- m) az utak tengelye, az elővásárlási joggal terhelt terület határa
- n) a műemlék telke, és a műemléki jelentőségű terület határa

(2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36. §. előírásai szerint engedélyezhetők.

(3)

(4)

(5) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) a kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
- b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy a sajátos használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.

#### **A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás**

#### **4. §<sup>2</sup>**

---

2 A 4. § a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

(1) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:

- a) <sup>3</sup> a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik: jele
- aa) - **lakóterület:**
  - ab) - kertvárosias **Lke**
  - ac) - falusias **Lf**
  - ad) - **vegyes terület:**
  - ae) - településközpont vegyes terület **VT**
  - af) - **gazdasági terület:**
  - ag) - kereskedelmi és szolgáltatási **Gk**
  - ah) - nem zavaró hatású ipari gazdasági mezőgazdasági üzemi **Gip**
  - ai) - **különleges terület:**
  - aj) - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló **K-kf**
  - ak) - sportolási, szabadidős, turisztikai **K-sp**
  - al) - temetőterület **K-t**
  - am) - strand **K-st**
  - an) - településüzemeltetési
  - ao) - szennyvíztisztító **K-szt**
  - ap) - szemételep **K-sz**
  - aq) turisztikai és vendéglátó **K-tur**
  - ar) - **üdülőterület:**
  - as) - hétvégi házas **Üh**
  - at) üdülőházas üdülőterület **Üü**
- b) a beépítésre nem szánt területek és övezeteik :
- ba) - **közlekedési és közműterület**
  - bb) elsőrendű közlekedési célú közterület
  - bc) - országos főút **K-of**
  - bd) - országos mellékút **K-om**
  - be) másodrendű közlekedési célú közterületek
  - bf) - hagyományos kiszolgáló út **K-k**
  - bg) - gyalogút **Kgy**
  - bh) - vegyesforgalmú út **K-v**
  - bi) - kiszolgáló mezőgazdasági út **K-mg**
  - bj) elsőrendű nem közlekedési célú közterület
  - bk) - **zöldterület:** - közpark **Z-Kp**
  - bl) díszpark, díszter **dt**
  - bm) - **erdőterület:** - védelmi (védő) **Ev**
  - bn) - gazdasági **Eg**
  - bo) - turisztikai –jóléti (mint másodrendű nem közlekedési célú közterület ) **Et**
  - bp) - **mezőgazdasági terület:** - általános **Má 1**
  - bq) - gyümölcsös **Má 2**
  - br) - kiskerti (volt zártkert) **Mk**
  - bs) - **Vízgazdálkodási terület:** - közcélú nyílt csatornák
  - bt) medre és partja, árok, tó **V**

(2) <sup>4</sup> Kertvárosias lakóterület (Lke) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lke
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

3 Módosította a 18/2017. (XII.04.) Ör. 2. §-sa. Hatályos: 2017. 12. 05-től

4 Módosította a 18/2017. (XII.04.) Ör. 3. §-sa. Hatályos: 2017. 12. 05-től

- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5-6 méter. Az alsó küszöb érték betartása nem kötelező, a szabályozási tervlapokon jelölt értékre vonatkozóan is, (K) egyházi építmények rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, beleértve a mar meglevő templomtornyot is. Védett épület melletti telken K=kialakult
- d) a legkisebb zöldfelület: 40%

(3) Falusias lakóterület (Lf) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lf
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter. (K)
- d) a legkisebb zöldfelület: 30%

(4) Településközpont vegyes terület (VT) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: VT
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség Lakóépület esetén: 30%, legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előirt legkisebb, de legalább 30 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető. Intézmény esetén 40%.
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság Lakóépület esetén: 6-7,5 méter, (K) egyházi építmények rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, beleértve a mar meglevő templomtornyot is.
- d) a legkisebb zöldfelület Lakóépület esetén: 30%, Intézmény esetén 20%.

(5) Gazdasági terület - Kereskedelmi - szolgáltató (GK) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: GK
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség teljes közművesítettség esetén 40%, egyébként 10%-al kisebb érték alkalmazható.
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4.5-8 méter.
- d) a legkisebb zöldfelület 30%, legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előirt legkisebb, de legalább 30 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

(6) Gazdasági terület - Ipari (Gip) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Gip
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség teljes közművesítettség esetén 40%, egyébként 10%-al kisebb érték alkalmazható.
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6-10 méter.
- d) a legkisebb zöldfelület 30%, legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előirt legkisebb, de legalább 30 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

(7) Különleges terület - Sportolási célú (K-sp) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-sp
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5-12 méter az építménymagasság csak a sportolás alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén, egyébként 4,5 m.
- d) a legkisebb zöldfelület 40%.

(8) Különleges terület - Temető (K-t) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-t
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 5 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 30%.

(9) Különleges terület - Strand (K-st) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-st
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 10 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 50%.

(10) Különleges terület - Szennyvíztisztító (K-szt) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-szt
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6-10 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 15%

(11) Különleges terület - Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (K-kf) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-kf
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség 20%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 40%

(12) Különleges terület - Turisztikai és vendéglátó K-tur építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-tur
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség 40%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 40%

(13) Üdülő terület - Hétfélig házas (Üh) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Üh
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség 20%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 50%

(14) Üdülő terület - Üdülőházas Üü építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Üü
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség 30%
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter
- d) a legkisebb zöldfelület 50%

### **Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása**

#### **5. §**

(1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

(3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető.

(4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak az (6) bekezdést is betartva lehet).

(5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utca- szélesítés miatt) történő telek-csökkenést nem

telekalakításnak, hanem meglévő teleknek kell tekinteni, és beépítéskor rá a (3) bekezdés szabályai vonatkoznak, de csak akkor, ha az így kialakítható telek szélessége a rá vonatkozó övezeti előírások szerint alakítható új telek legkisebb szélességének kétharmadát (67 %- át) eléri.

(6) Meglévő telek megosztásakor a megosztás által érintett telekmutatóra vonatkozó előírást kell betartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető.

(7) Az építménymagasságot mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 3 méternél nagyobb mértékben - lefelé - nem lehet eltérni.

(8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0, vagy 3 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve 10 méter.

(9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.

(10) A terv építési telkein önálló melléképítmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(11) Az elő- és oldalkertben az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában meghatározottak közül csak az a, c, d, e, szerinti melléképítmények helyezhetők el.

## *II. Fejezet* **ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai A lakóterületek**

#### **6. §**

(1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdésének 2. és 8. pontja szerinti építmények, a kertvárosias (Lke jelű) lakóterületen az OTÉK 13. §. (3) bekezdésének 4. és 5. pontja szerinti építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a falusias lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.

(3) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.

(4) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén építmény szabadonállóan is elhelyezhető, az övezeti egyéb előírások betartásával.

(5) Utcafronton lakóépület <5,0 méter előkert esetén önálló garázsépítménnyel, még akkor nem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez, azzal össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének max. felét foglalja csak el és nem nagyobb, mint 2,0 méter tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető. Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30,0 méteres telekrésze.

(6) A terv lakóterületein az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

- a) Sajátos használat szerinti terület: Kertvárosias lakóterület
  - aa) Építési övezet jele: Lke
  - ab) Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - ac) Az építési telek legkisebb területe: 800m<sup>2</sup>
  - ad) Az építési telek legkisebb szélessége: 18 méter
  - ae) Az építési telek legkisebb mélysége: 40 méter
  - af) Az építési telek legkisebb zöldfelület: 50%
  - ag) Az építési telek legnagyobb beépítettség: 30%
  - ah) Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5-6 méter, az alsó küszöb érték betartása nem kötelező, a szabályozási tervlapokon jelölt értékre vonatkozóan is.
- b) Sajátos használat szerinti terület: Falusias lakóterület
  - ba) Építési övezet jele: Lf
  - bb) Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - bc) Az építési telek legkisebb területe: 1000m<sup>2</sup>
  - bd) Az építési telek legkisebb szélessége: 16 méter
  - be) Az építési telek legkisebb mélysége: 40 méter
  - bf) Az építési telek legkisebb zöldfelület: 40%
  - bg) Az építési telek legnagyobb beépítettség: 30%
  - bh) Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 méter

(7) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: Új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás rendeltetés esetén meglévő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel, míg a falusias lakóterület terv szerinti új utcák menti, a vegyes területi és a kertvárosias lakóterület telkein csak teljes közművesítettséggel az OTÉK 8. §. szerint lehet. Nem lakás rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet. A (6) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :

- a) az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.
- b) a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávban a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávban a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
- c) az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.
- d) Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :
  - da) A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
  - db) az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 60 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkertben nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.

## A vegyes terület

### 7. §

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak: a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 7. pontja szerinti építmények.
- (3) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani.
- (4) A terv vegyes területén a Település központi vegyes építési övezetet kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:
- Építési övezet jele: VT
  - Beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadon álló vagy zárt sorú
  - Az építési telek legkisebb területe: 800 m<sup>2</sup>
  - Az építési telek legkisebb szélessége: oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód esetében nincs minimum érték meghatározva, zárt sorú beépítési mód esetében 20 méter.
  - Az építési telek legkisebb mélysége: oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód esetében nincs minimum érték meghatározva, zárt sorú beépítési mód esetében 40 méter.
  - Az építési telek legkisebb zöldfelülete: lakás esetében 30%, intézmény esetében 20%.
  - Az építési telek legnagyobb beépítettsége: lakás esetében 30%, intézmény esetében 40%.
  - Megengedett max. építmény magasság: Lakás esetében 6-7,5 méter, Intézmény esetében 6 méter, (K) egyházi építmények rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb, beleértve a már meglévő templomtornyot is.
  - Az 500 m<sup>2</sup>-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m<sup>2</sup>-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el. K= az övezetben kialakult, már meglévő legnagyobb.
- (5) A K kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával építhető be és csak akkor, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését nem akadályozza.
- (6) A kialakult K építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telkein, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti telkeken ( 1-1 szomszédos telken ) alkalmazható, az illeszkedés érdekében, de az övezetre előírt max. építménymagasságtól max. 1,5 m-el, a magasabb épület irányába el lehet térni.
- (7) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés : lakás.
- (8) A VT övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :
- az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, szabadon állóan, oldalhatáron állóan, zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorúan lehet illetőleg kell elhelyezni (az építetési szándék szerint), az övezeti előírások szerint.
  - Hézagosan zárt sorú az épület elhelyezés, ha az adott telek épületei és/vagy a szomszédos telek épületei nem közvetlenül, hanem nem éghető anyagú falazott kerítéssel, kapuzattal csatlakoznak egymáshoz (a nyílászáró készülhet éghető anyagból, elsősorban fából). Ilyen esetben, ha az egymást átfedő határfalak egyike tűzfal, úgy azok bármilyen távolságra állhatnak egymástól. Ha a másikban nyílás is elhelyezendő, akkor (kivéve, ha az telekhatáron



- fekszik) a közöttük lévő távolság legalább 2 m. Teljes átépítés illetőleg új épület építése esetén azonban csak akkor, ha távolságuk legalább 3 méter.
- c) a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében a szabályozási vonalon fekszik) a telek irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.
  - d) az utcai épület ( ek ) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra, tűzfalal kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá kereszt szárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők. A benyúló szárnyak egymáshoz is csatlakozhatnak a (szomszédos) telkek határán, míg ha a telekhatár felé homlokzatukkal fordulnak, úgy a telekhatártól legalább a tényleges homlokzat-magasságukkal egyenlő távolságot (oldalkertet)de min. 6 m-t kell tartani. Legalább ugyanekkora távolságot kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a kereszt szárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
  - e) Épületrész nem nyúlhat ki a közterület fölé.
  - f) A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
  - g) az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
  - h) zárt sorú beépítési mód előírás esetében az épületeket szabadonállóan, oldalhatáron állóan és hézagosan zárt sorú módon is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek beépítését nem korlátozza.

(9) A Kossuth – Rákóczi – Ifjúság – Szegfű utcák által határolt tömb településközponti vegyes övezeteiben, új lakó funkciójú épületet kialakítani nem lehet.

## **A gazdasági területek**

### **8. §**

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató (Gk) és nem zavaró ipari gazdasági (Gip) felhasználású lehet a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az OTÉK 19. §. (3) bekezdés 1. pontja szerinti egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az Gip jelű ipari területen nem helyezhetők el az OTÉK 20. §. (2) bekezdés 1. pontja és (3) bekezdése szerinti jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a (4) bekezdés szerinti településgazdálkodási, és az (5) bekezdés 2. pontja szerinti építmények.
- (4) Új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.
- (5) A területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:
  - a) A Sajátos használat szerinti terület: Kereskedelmi szolgáltató (Gk1)
    - aa) Építési övezet jele: Gk1
    - ab) Beépítési mód: szabadon álló
    - ac) Az építési telek legkisebb területe: 2000m<sup>2</sup>
    - ad) Az építési telek legkisebb szélessége: 30 méter
    - ae) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 30%
    - af) Az építési telek legnagyobb beépítettség: 40%
    - ag) Megengedett max. építmény magasság: 6-10 méter
  - b) A Sajátos használat szerinti terület: Kereskedelmi szolgáltató (Gk2)
    - ba) Építési övezet jele: Gk2
    - bb) Beépítési mód: szabadon álló

- bc)* Az építési telek legkisebb területe: 2000m<sup>2</sup>
- bd)* Az építési telek legkisebb szélessége: 40 méter
- be)* Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 30%
- bf)* Az építési telek legnagyobb beépítettség: 40%
- bg)* Megengedett max. építmény magasság: 4,5-8 méter
- c)* A Sajátos használat szerinti terület: Kereskedelmi szolgáltató (Gk3)
  - ca)* Építési övezet jele: Gk3
  - cb)* Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - cc)* Az építési telek legkisebb területe: 500m<sup>2</sup>
  - cd)* Az építési telek legkisebb szélessége: -
  - ce)* Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 20%
  - cf)* Az építési telek legnagyobb beépítettség: 50%
  - cg)* Megengedett max. építmény magasság: 6,5 méter
- d)* A Sajátos használat szerinti terület: Ipari (Gip1)
  - da)* Építési övezet jele: Gip1
  - db)* Beépítési mód: szabadon álló
  - dc)* Az építési telek legkisebb területe: 2000m<sup>2</sup>
  - dd)* Az építési telek legkisebb szélessége: 40 méter
  - de)* Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 30%
  - df)* Az építési telek legnagyobb beépítettség: 40%
  - dg)* Megengedett max. építmény magasság: 4,5-6 méter
- e)* A Sajátos használat szerinti terület: Ipari (Gip2)
  - ea)* Építési övezet jele: Gip2
  - eb)* Beépítési mód: szabadon álló
  - ec)* Az építési telek legkisebb területe: 2500m<sup>2</sup>
  - ed)* Az építési telek legkisebb szélessége: 50 méter
  - ee)* Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 30%
  - ef)* Az építési telek legnagyobb beépítettség: 40%
  - eg)* Megengedett max. építmény magasság: 6-10 méter

(6) Az ipari gazdasági terület építési telkeit legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén. Ez a meglévő mezőgazdasági üzemi telkek esetében a telken kívül, mezőgazdasági terület rovására is megvalósítható, a terv módosítása nélkül.

(7) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és az ipari és a mezőgazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.

(8) Vezeték nélküli távközlési célú tornyok elhelyezhetőek az építési övezet területén a következők szerint:

- a)* a 41. sz. főút és a 49124. sz. összekötő út között elhelyezkedő külterületi nem zavaró hatású ipari gazdasági (Gip) építési övezetekben kivételesen elhelyezhető vezetékek nélküli távközlési rendszert kiszolgáló építmény és torony,
- b)* magassága nem haladhatja meg a 40,0 métert,
- c)* lakóépülettől mért távolsága nem lehet kevesebb 40,0 méternél,
- d)* a vezetékek nélküli távközlési rendszert kiszolgáló építmény és torony építési telkének legkisebb területe – az övezet normatív értékétől eltérően - 200 m<sup>2</sup>.

### **A különleges terület**

#### **9. §**

- (1) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben (K=kialakult terület):
- a) A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Temető
    - aa) Építési övezet jele: K-t
    - ab) Beépítési mód: szabadon álló
    - ac) A telek legnagyobb beépítettsége: 3%
    - ad) Az épület legnagyobb építménymagassága: 5 méter
    - ae) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 30%
    - af) A telek minimális területe: (K) m<sup>2</sup>
  - b) A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Sportolási, szabadidős és turisztikai célú
    - ba) Építési övezet jele: K-sp
    - bb) Beépítési mód: szabadon álló
    - bc) A telek legnagyobb beépítettsége: 10%
    - bd) Az épület legnagyobb építménymagassága: 4,5-12 méter, csak a rendeltetés zavartalan működtetése érdekében szükséges csarnok, torony, hálótartó építmény, lelátó építménye lehet 12,0 m, egyébként 4,5 m.
    - be) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 40%
    - bf) A telek minimális területe: (K) m<sup>2</sup> illetve 20.000m<sup>2</sup>
  - c) A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Strand
    - ca) Építési övezet jele: K-st
    - cb) Beépítési mód: szabadon álló
    - cc) A telek legnagyobb beépítettsége: 10%
    - cd) Az épület legnagyobb építménymagassága: 4-12 méter, csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda, stb. építménye lehet 12 m max, egyébként 4 m.
    - ce) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 50%
    - cf) A telek minimális területe: 20.000m<sup>2</sup>
  - d) A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Szennyvíztisztító
    - da) Építési övezet jele: K-szt
    - db) Beépítési mód: szabadon álló
    - dc) A telek legnagyobb beépítettsége: 3%
    - dd) Az épület legnagyobb építménymagassága: 6-10 méter.
    - de) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 15%
    - df) A telek minimális területe: (K) illetve 20.000m<sup>2</sup>
  - e) A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Szeméttelep
    - ea) Építési övezet jele: K-sz
    - eb) Beépítési mód: szabadon álló
    - ec) A telek legnagyobb beépítettsége: 3%
    - ed) Az épület legnagyobb építménymagassága: 5 méter.
    - ee) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 15%
    - ef) A telek minimális területe: (K) illetve 20.000m<sup>2</sup>
  - f) A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló.
    - fa) Építési övezet jele: K-kf
    - fb) Beépítési mód: szabadon álló
    - fc) A telek legnagyobb beépítettsége: 20%
    - fd) Az épület legnagyobb építménymagassága: 4,5 méter.
    - fe) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 40%
    - ff) A telek minimális területe: (K)
    - fg) Az övezetben az előkert, a hátsókert valamint az oldalkert minimális mérete 6 m. Egyéb esetben a szabályozási terven jelölt méretet kell figyelembe venni.

*fh) Az övezetben elhelyezhető épületek: A kutatással, fejlesztéssel és megújuló energiák hasznosításával foglalkozó épületek és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló épületek. Pl. energetikai oktató iskola, energetikai bemutató épület, passzívház, erdei iskola.*

g) <sup>5</sup>A sajátos használat illetve rendeltetés szerinti terület: Turisztikai és vendéglátó

ga) Építési övezet jele: K-tur

gb) Beépítési mód: szabadon álló

gc) A telek legnagyobb beépítettsége: 40%

gd) Az épület legnagyobb építménymagassága: 6 méter.

ge) A telek legkisebb aktív zöldterülete: 40%

gf) A telek minimális területe: 800m<sup>2</sup>

(2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább : a korszerű közműpótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz- elhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

(3) Az övezet területén az 1. mellékelt szerinti jellemzővel rendelkező építési övezeteket kell alkalmazni a szabályozási tervekben megadott helyeken

(4) A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni a strand kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

(5) A strand területén épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

(6) <sup>6</sup> Mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü-ü):

a) az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás – kivéve a 077 hrsz-ú út és a belterületi határvonal között eső mezőgazdasági üzemi területen - vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Az övezetben elhelyezhető ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység céljára szolgáló építmény.

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

c) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak felszín feletti, vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

d) Az övezetben pince szint létesítése lehetséges.

e) Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok partjától. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el a 077 hrsz-ú út és a belterületi határvonal között eső mezőgazdasági üzemi területen.

f) Az építési telken belül, annak határán legalább 15,0 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni. A 077 hrsz-ú út és a belterületi határvonal között eső

---

5 A 9. § (1) bekezdés g) pontját a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése iktatta be.

6 Módosította a 10/2021. (IV.9.) Ör. 3. §-sa. Hatályos: 2021. 05. 09-től

mezőgazdasági üzemi területen kettős fasor telepítése is elégséges. A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható. A telek kötelező zöldfelülete, illetve a fasorok közműsávokkal és közlekedési felületekkel keresztezhető a legrövidebb úton.

- g) Az építési övezetben a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ... stb.) megengedett legnagyobb építménymagassága 20,0 méter.

(7)<sup>7</sup> Különleges turisztikai és vendéglátó területének övezetébe (K-tur) a turista- és idegenforgalom, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a pihenés, szabadidős tevékenységek létesítményei, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, irodaépület, valamint a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

## Az üdülőterületek

### 10. §

(1) A terv üdülőterülete a sajátos használata szerint hétvégiházaz üdülőterületként használható fel a terv szerinti térbeli rendben.

(2)<sup>8</sup> A hétvégiházaz terület telkein egy-, illetve két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el. Az üdülőházaz terület telkein egy-, illetve két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(3)<sup>9</sup> Az üdülőterületen a területet, a telket használatba venni, és rajtuk új épületet építeni csak akkor lehet, ha a teljes közművesítettség biztosított. A Levelek Nagyközség, Leveleki-tó – belterületi határ – 079 hrsz-ú út – 093 hrsz-ú – 094/1 hrsz-ú út – 095 hrsz-ú ingatlan által határolt tömbben a teljes közművesítettség megvalósításáig, a részleges közművesítettség is megengedett.

(3a) A sajátos használat szerinti terület: Hétvégi-házaz (Üh)

- a) Építési övezet jele: Üh
- b) <sup>10</sup>Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) <sup>11</sup>A telek legkisebb előkertjének mérete 5 méter
- d) <sup>12</sup>
- e) A telek legkisebb szélessége 20 méter
- f) A telek legkisebb mélysége 30 méter
- g) A telek legkisebb területe 600 m<sup>2</sup>
- h) A telek legkisebb aktív zöldfelülete 50%
- i) A telek legnagyobb beépítettsége 20%
- j) A telek legnagyobb építmény magassága 4 méter

(3b)<sup>13</sup> A sajátos használat szerinti terület: Üdülőházaz (Üü)

7 A 9. § (7) bekezdését a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

8 A 10. § (2) bekezdése a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

9 A 10. § (3) bekezdése a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

10 A 10. § (3a) bekezdés b) pontja a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

11 A 10. § (3a) bekezdés c) pontja a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

12 A 10. § (3a) bekezdés d) pontját a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 7. §-a hatályon kívül helyezte.

- a) Építési övezet jele: Üü
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) A telek legkisebb előkertjének mérete 5-10 méter
- d) A telek legkisebb szélessége 16 méter
- e) A telek legkisebb mélysége 40 méter
- f) A telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>
- g) A telek legkisebb aktív zöldfelülete 40%
- h) A telek legnagyobb beépítettsége 30%
- i) A telek legnagyobb építmény magassága 6 méter

(4) A hétvégi-házasparkos terület építési telkein csak egy üdülőépület, a melléképítmények közül pedig csak az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. pontja a-c., f-h., és m, alpontja szerinti helyezhetők el. Az a-c., pontok szerinti építmények az oldalkertben nem helyezhetők el.

(5)<sup>14</sup> Az Üh és Üü övezetekben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 16 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

### **A beépítésre nem szánt területek A közlekedési és közműterület**

#### **11. §**

(1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódnak:

- a) országos főút: a 41. sz. főút – 40,0m
- b) országos mellékutak: a 4926. sz. út – 18,0-22,0 (K)m, a 49124. sz. út – 18,0-22,0 (K)m
- c) a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes forgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben: – 6,0; 12,0-16,0m
- d) jelentősebb külterületi mezőgazdasági utak: a 02, 09, 017, 021, 022, 028, 034, 038, 049, 050, 054, 056, 062, 063/2, 064, 072, 077, 095, 0122 hrsz.-ú utak – 14,0m
- e) kerékpárutak az országos fő- és mellékutak kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül
- f) gyalogutak (övezeti jel Kö4)

(3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét. A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége 25 % határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).

(4) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 4926, illetve a 49124. számú utat önálló kerékpárúttal, a K-k övezetű kiszolgáló utakat egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A K-k övezetű

---

13 A 10. § (3b) bekezdését a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdése iktatta be.

14 A 10. § (5) bekezdését a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdése iktatta be.

kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A K-v utak vegyesforgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét. Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani.

(5) A terv vegyes-forgalmú útját és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területén csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 3 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el. Esetében a 3. §. (5) bekezdése szerinti jogot kötelezően alkalmazni kell.

(6) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.

(7) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.

(8) Közművezetéseket minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat magterület övezetével érintett, felszín alatti elhelyezéssel kell létesíteni.

## **A zöldterületek**

### **12. §**

(1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.

(2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, s a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb” nem alakítható ki.

## **Az erdőterület**

### **13. §**

(1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-), turisztikai, valamint gazdasági erdők.

(2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.

(3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt (OTÉK 28. §. (4)) az alábbiakat kell érteni :  
- Mindenféle erdőben a földrésztetek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és - Az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket / az OTÉK 28. §. (4) bekezdés 1. pontja szerinti 0,5 %- os beépítettséggel, el lehet helyezni

(4) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / az OTÉK 28. §. (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, illetőleg az építmény legalább : a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

## **A mezőgazdasági terület**

## 14. §

(1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :

- a) Má 1 jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető,
- b) Má 2 jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei csak a „kistermelői” állattartásnak megfelelő mértékben helyezhetők el,
- c) Mk jelű övezetében haszonállat-tartó építmény és lakóépület nem helyezhető el.

(2) Az Má 1 és az Má 2 övezetben :

- a) az OTÉK 29. §. (2) és (3) bekezdése szerinti beépítés akkor valósítható meg, ha a telek az alábbi előírt feltételeknek is megfelel:
  - aa) a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el, ha a telek legkisebb oldalkertje eléri az 5 métert és az előkertje a 10 métert.
  - ab) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, ha a telek legkisebb oldalkertje eléri az 5 métert és az előkertje a 10 métert.
  - ac) a 3000–6000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, ha a telek legkisebb szélessége eléri az 30 métert, mélysége az 50 métert, oldalkertje eléri az 5 métert és az előkertje a 10 métert.
  - ad) a 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, ha a telek legkisebb szélessége eléri az 50 métert, mélysége az 100 métert, oldalkertje eléri az 5 métert és az előkertje a 10 métert.
- b) csak szabadon állóan lehet építeni, és a terményfeldolgozó épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 méter, egyéb épületeké legfeljebb 4,0 méter lehet.
- c) az építési munka csak akkor engedélyezhető, ha legalább : a korszerű közműpótlóval való villamos energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

(3) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein.

(4) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára telek alakítható, ott az Má2 övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni (az Gip övezetben MG-ip építési övezeti jelű területet illetőleg telket).

(5) A terv Má és Mk övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.

(6) Az Mk (kiskerti) övezetben az alábbi építési szabályokat is meg kell tartani :

- a) az egyes kertek külön-külön is körbe keríthetők építménynek minősülő kerítéssel. Ezt növényzettel teljes egészében be kell futtatni, és rejteni kell. A területen belül az egyes kertek csak 1 méter magasságot meg nem haladó kerítéssel határolhatók.
- b) az egyes kertek területén csak egy darab, legfeljebb 3x5 méter külméretű, és 3 méter építménymagasságot meg nem haladó épület helyezhető el, feltéve, hogy a kert (telek) szélessége legalább 10 méter, mélysége legalább 25 méter, területe pedig legalább 720 m<sup>2</sup>. Az ilyen méretű telkeken az építhető építmény rendeltetése lakás nem lehet. Ettől kisebb mutatójú kert (telek), továbbá nyeles telek nem alakítható.



c) az épületet a kert előtti útra merőleges tömeggel és gerinccel, oldalhatáron állóan kell elhelyezni, legalább 5 méter előkerttel. Oromfalas nyeregtetővel kell fedni, padlószintje nem lehet 30 cm-nél magasabban a természetes terepszinttől, és a tetőben csak egy nyílás helyezhető el. A melléképítmények közül csak az OTÉK 1. számú melléklet 54. pont e-i., valamint az m. pontja szerintiiek helyezhetők el.

(7) Mezőgazdasági terület védőtávolsággal érintett területén lakás, vagy állandó tartózkodásra szolgáló épület nem helyezhető el, gazdasági célú épület az egyéb előírások betartásával azonban építhető.

### **A vízgazdálkodási területek**

#### **15. §**

(1) A terv egyéb, a vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok és az állandó vízállásos tó..

(2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a jóléti létesítmények közül a szabadtéri strandolást kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.

### *III. Fejezet* **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

### **A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei**

#### **16. §**

(1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik : Északi oldalán (a régi, rekonstrukcióra kijelölt megszüntetendő szeméttel mellett és környékén, a 04/1 hrsz-ú telken a tervnek megfelelően) a belterület nő, és a dél-keleti oldalán bővül a tervezett szabadidős, illetve a K-i oldalán a meglévő gazdasági területekkel.

(2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.

(3) A külterület beépítésre szánt területei a 41. sz. országos főút melletti gazdasági területek, valamint a tó melletti üdülőterületek.

### **A közterületek meghatározása**

#### **17. §**

(1) A település közterületei a 10. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 11. §. szerinti zöldterületek, valamint a turisztikai és jóléti erdő..

(2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével 2006. 12. 31.-ig meg kell valósítani.

### **A környezetvédelem**

#### **18. §**

(1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok,

illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:

- a) a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj- illetve levegő- szennyezési határértéket teljesítő tömegközlekedési eszköz alkalmazható,
- b) a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsatornába,
- c) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútvonalait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

(2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban megállapított zónák szerinti, -kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.

(3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a lakó- és intézményterület laza falusias beépítéssel besoroláshoz rendelt határértéket. Az üdülőterületen ezek felső határértékeitől 5-5 decibel-el kisebb maximálisan megengedhető értéket kell figyelembe venni.

(4) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.

(5) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „B” érzékeny terület, melynek az intézkedési szennyezettségi határértéke C2.

(6) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és a csatornázásig is legalább zárt szennyvíztározó kialakítására /építésére kötelezni a tulajdonost.

(7) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.

(8) Meg kell valósítani a kistérségi személtelhelyezést.

(9) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz elvezetést kell kialakítani.

(10) A fúrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését el kell végeztetni a tulajdonossal.

(11) Kommunális szennyvíz és sertés hígrágya közös aknában nem gyűjthető.

(12) A régi szeméttelép rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 5 éven belül, de max. 2008. 12. 31.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette tervezett új lakóterületek a rekonstrukciót követően, környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével alakíthatók ki.

## **A természetvédelem**

### **18/A. §**

A község területén, új külszíni művelési bányatelek nem létesíthető

## **A településrendezés sajátos jogintézményei**

### **19. §**

(1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket: a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),

(2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

(3) Az elővásárlási jog jogintézménye terheli a 893 hrsz-ú telket a tervezett kiszolgáló út megvalósítása érdekében.

## **Záró rendelkezések - A rendelet alkalmazása**

### **20. §**

(1) A Levelek község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2003. 02. 10.-én lép hatályba.

(2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.

(3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

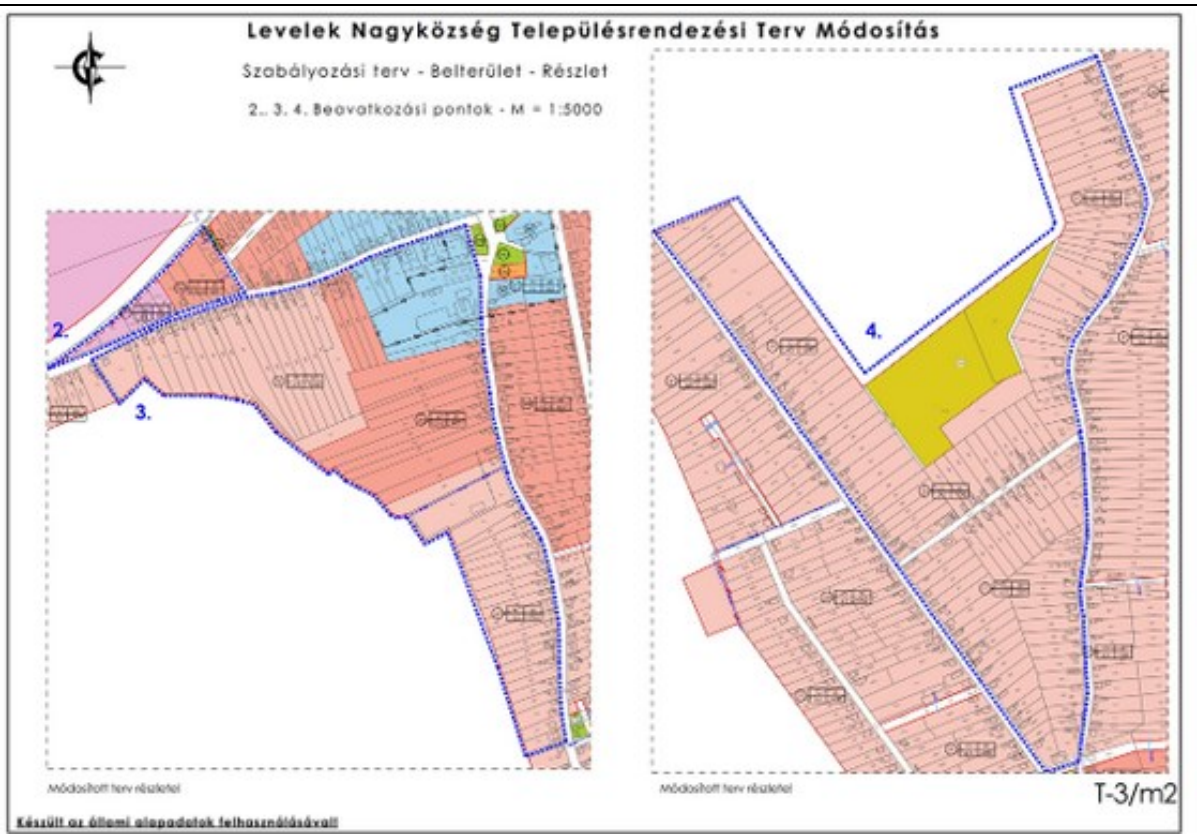
## Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos	Építési	Beépítési	Az építési telek				Megengedett max építmény magasság
2.	használat szerinti terület	övezet jele	mód	Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	különleges területek	Kt	szabadon álló	K	-	40	10	5
4.		K-sp	szabadon álló	20.000 illetve K	-	40	10	4,5-12*
5.		K-st	szabadon álló	20.000	-	50	10	4-12**
6.		K-szt	szabadon álló	K, illetve 20.000	-	40	10	6-10
7.		K-sz	szabadon álló	K, illetve 20.000	-	40	10	5
6.		Kü-ü	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5***
1a	K=kialakult telekterület *=csak a rendeltetés zavartalan működtetése érdekében szükséges csarnok, torony, hálótartó építmény, lelátó építménye lehet 12,0 m, egyébként 4,5 m.**=csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda .... stb. építménye lehet 12 m max., egyébként 4 m.*** : A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.							

15 Kiegészítette a 16/2015. (IX.25.) Ör. 5. §. (1) bekezdése Hatályos: 2015. 09. 26-tól



1d

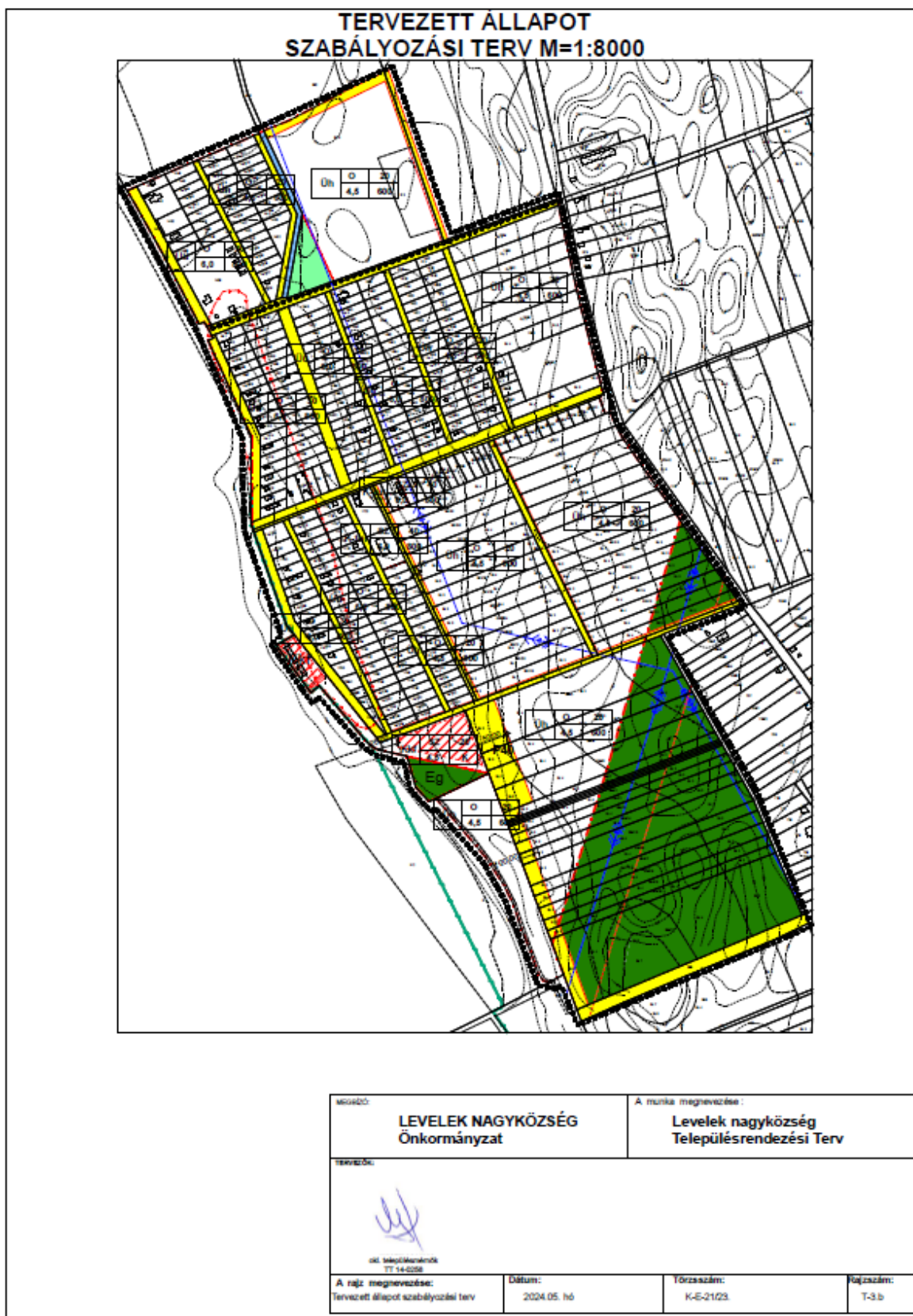


---

16 Kiegészítette a 16/2015. (IX.25.) Ör. 5. §. (2) bekezdése Hatályos: 2015. 09. 26-tól

17 Hatályon kívül helyezte a 21/2017. (XII.29.) Ör. 33. §. (2) bekezdése.

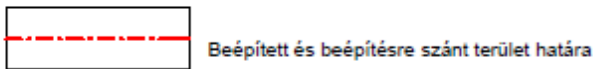
Szabályozás a külterületre és jelmagyarázat T-3.b tervlapja M=1:8000



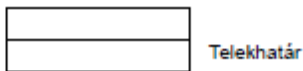
18 A 3. mellékletet a Levelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 15.) önkormányzati rendelete 6. §-a iktatta be.



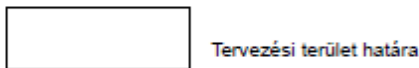
### Jelmagyarázat:



Beépített és beépítésre szánt terület határa

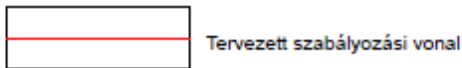


Telekhatár

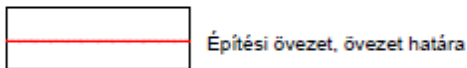


Tervezési terület határa

### Szabályozás:



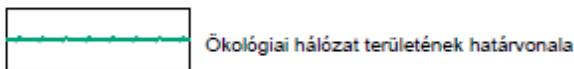
Tervezett szabályozási vonal



Építési övezet, övezet határa



Építési hely



Ökológiai hálózat területének határvonala



Régészeti terület



Meglévő villamos hálózat

### Építési övezet jele:

	1.	2.	3.
Üh	SZ	20	
	4,5	600	
	4.	5.	

1.: területfelhasználás jele:

Üdülőtérület

-Uh: hétfélig házas

Különleges terület:

-K-kf: kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgál

-K-tur: turisztikai és vendéglátó terület

Erdőterület :

-Eg: gazdasági

Vízgyűjtőterület:

-V : Vízgyűjtőterület

2.: Beépítési mód jele:

-SZ: szabadonálló

3.: megengedett legnagyobb beépítettség

4.: megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság


5.: kialakítható telekterület

Üh	O	20
	4,5	600

Üü	O	30
	6,0	800

K-tur	SZ	40
	6,0	800

K-kf	SZ	20
	4,5	K

Készítette: <b>LEVELEK NAGYKÖZSÉG</b> <b>Önkormányzat</b>		A munka megnevezése: <b>Levelek nagyközség</b> <b>Településrendezési Terv</b>	
Tervező:  ökö. településrendező TT 14-0258			
A rajz megnevezése: Tervezett állapot szabályozási terv	Dátum: 2024.05. hó	Törzsszám: K-E-21/25.	Rajzszám: T-3.b

