

KÖMLŐD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



MEGBÍZÓ:

Kömlőd Község Önkormányzata
2853 Kömlőd, Szabadság utca 9.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2026. március

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

[1] A rendelet célja Kömlőd közigazgatási területére vonatkozóan az építés helyi rendjének szabályozása.

[2] Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános Előírások

1. Általános rendelkezések

1.§ (1)A rendelet Kömlőd község közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet a területrendezési tervekkel, az ágazati előírásokkal és a vonatkozó jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

(3) E rendelet alkalmazásában:

a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.

c) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.

d) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága min. 50%.

e) Védett településszerkezet: az önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

f) Védett település karakter: az önkormányzat által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

g) Védett épület, építmény: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképp megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket, valamint - amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, - a használati módot is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek és annak használati módja is, amelyen a védett épület, illetve építmény áll.

h) Védett növényzet: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely fajtájánál, koránál, helyzeténél, látványánál vagy valamilyen eseményhez kötődésénél fogva védelemre érdemes.

i) Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékének csökkenését eredményezi.

j) természetes szín: fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, és ezen színek árnyalatai.

k) természetes anyag: kő, tégl, fa, fém. üveg

l) torony jellegű építmény: kerítés kivételével az az építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

2. § A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Kömlőd belterületi szabályozási tervét az 1. melléklet,
- b) az SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Kömlőd külterületi szabályozási tervét a 2. melléklet,
- c) az egyes építési övezetek beépítési határértékeit a 3. melléklet,
- d) az egyes övezetek beépítési határértékeit a 4. melléklet,
- e) az új beépítésre szánt területek nyilvántartását az 5. melléklet,
- f) a biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BIA érték) fenntartásához igénybe vett területeket a 6. melléklet,
- g) a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása a 7. melléklet,
- h) a helyi védelem alatt álló építészeti értékek listája a 8. melléklet,
- i) az őshonos fafajok listáját a 9. melléklet,

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) építés hely,
- e) szabályozási tartalékterület határa.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) régészeti lelőhely határa/területe,
- c) műemlék,
- d) műemléki környezet
- e) helyi védett egyedi érték,
- f) helyi védett területi érték,
- g) tájképvédelmi terület határa.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) tervezett belterületi határ,
- d) zártkerti határ,
- e) földrészlet,
- f) épület,
- g) szintvonal,
- h) javasolt telekhatár,
- i) javasolt megszüntető jel
- j) közművezetékek nyomvonala,

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

- 4. § (1)** A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.
- (2) Szabályozási tartalékterületen az építés feltétele szabályozási terven jelölt terület egészére készített szabályozási terv módosítása.
- (3) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.
- (4) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Beépítésre szánt területen állattartó építményeket csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Állattartó építmények lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- (6) Amennyiben a meglévő épület építési helyen kívül áll, az épület, vagy épületrész megtartható, felújítható, átalakítható. Az építési helyen kívül álló épület bővítése kizárólag az építési helyen belül lehetséges, kivéve a tetőtér beépítést.
- (7) Amennyiben a meglévő épület beépítési magassága meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési magasság értéket, a bővítmény beépítési magassága azonos lehet a meglévő épület beépítési magasságával.
Tetőtérbeépítés vagy tetőcsere esetén a beépítési magasság kizárólag a műszakilag indokolt mértékben növelhető.
- (8) Amennyiben a telek, építési telek lejtése meghaladja a 10 %-ot, az épület emelkedő oldali homlokzatának legmagasabb pontja legfeljebb 4 méter lehet.

- 5. § (1)** Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.
- (3) A település igazgatási területén építménynek minősülő antennatartó szerkezet nem létesíthető. A zászlótartók magassága legfeljebb 9,0 m lehet.
- (4) Az építési telkek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni csak a telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében lehet. Az építési telken csak olyan rézsű létesíthető, melynek állékonysága a telek területén biztosított.

4. Beépítési mód, beépítési hely

- 6. § (1)** Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (10) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni.
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési határvonal elsődlegesen az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy az égtáj szerint kedvezőtlenebb vagy a telektömbben kialakult telekhatár.
- (3) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni. Az előkert vonatkozásában kialakulnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglévő épületek és a telek utcai homlokvonala közötti jellemző távolság mértéke.
- (4) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.
- (5) Az olyan oldalhatáron álló beépítésű saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, vagy a meglévő épület áll a hosszabbik utcafronti telekhatár mentén, az előkert a telek hosszabbik homlokvonala mentén 1 m.

(6) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

- a) lakóterületen és vegyes területen legalább 4,0 méter,
- b) egyéb építési övezetben az legalább 6 méter.

(7) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt párkánymagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(8) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
- b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,

(9) Az építési helyen és az épület elhelyezése céljára szolgáló területen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az ingatlanon húzódó közművek alatt vagy felett épület, épületrész nem állhat.

(10) Lakóövezetekben fekvő telkek esetén a beépítési mód szabadonálló,

- a) előkert 3,0 m,
- b) oldalkert 3,0-3,0 m,
- c) hátsókert max. 14 m telekmélység esetén 1,0 m, 14 m-nél nagyobb telekmélység esetén 3,0 m.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

7. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület,
- b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- c) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
- d) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület,
- d) K-Okt - rövidítéssel jelölt különleges oktatási terület,
- d) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- e) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- f) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület.

6. Kertvárosias lakóterület

8. § (1) Kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben (továbbiakban: TÉKA) megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italüzlet, bár és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.

(4) Az építési telkeken legfeljebb két melléképület építhető a főépület takarásában.

(5) A kertvárosias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

7. Falusias lakóterület

9. § (1) Falusias lakóterület a szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépület, mely egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

(4) A falusias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

8. Településközponti vegyes terület

10. § (1) A településközponti vegyes terület a szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 250 m² telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 8 lakás létesíthető.

(3) A településközponti vegyes terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

9. Intézményi vegyes terület

11. § (1) Az intézményi vegyes terület a szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Az építési övezetekben lakóépület nem építhető. Oktatási és nevelési épületen belül kialakítható egy szolgálati lakás.

(3) Az intézményi vegyes terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

10. Különleges oktatási terület

12. § (1) Különleges sport, K-okt jellel jelölt terület az oktatással összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben legfeljebb 40 fő elszállásolására alkalmas diákszállás létesíthető.

(5) A K-okt építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

11. Különleges sportterület

13. § (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Melléképület nem helyezhető el a területen.

(4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.

(6) A K-Sp építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

12. Különleges temető terület

14. § (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Melléképület nem helyezhető el a területen.

- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (6) Különleges temető terület építési övezetekben kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés kizárólag a temetkezéssel és kegyeleti szolgáltatással összefüggésben létesíthető.
- (7) A K-T építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

13. Különleges mezőgazdasági üzemi

- 15. §** (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület a K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
 - (3) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága és technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 30 m lehet.
 - (4) A K-Mü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.
 - (5) Az építési övezetekben az előkert 10 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
 - (6) Mezőgazdasági üzemi területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi - a közterülettel határos telekhatár mentén 10 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles, többszintes, a környezeti hatások csökkentését szolgáló zöldfelületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, parkoló, stb).
 - (7) A K-Mü építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

14. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

16. § A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
 - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,
 - ac) Közm - rövidítéssel jelölt közműelhelyezési terület,
- b) Zkp rövidítéssel jelölt zöldterület - közpark,
- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Ev – rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület,
 - cb) Ee – rövidítéssel jelölt egyéb erdő terület,
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület,
 - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület.
- e) V jellel jelölt vízgazdálkodási terület
- f) különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül:
 - fa) Kb-B jellel jelölt bánya terület,
 - fb) Kb-En jellel jelölt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,
 - fc) Kb-Rek jellel jelölt rekultivációs terület.

15. Közlekedési területek általános előírásai

- 17. §** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-k (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafasítás végezhető.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (6) A település igazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút. A magánút legkisebb szélessége 5 m lehet.
- (7) Gyalogos közlekedés céljára szolgáló gyalogút legkisebb szélessége 3 m lehet.
- (8) A közúti közlekedési területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

16. Közműelhelyezési területek általános előírásai

- 18. §** (1) Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A Közm jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A közmű területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

17. Zöldterületek általános előírásai

- 19. §** (1) Zöldterület a szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zkp övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Közpark övezet telkeit legalább 70 %-ban teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) A közpark övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

18. Erdőterület

- 20. §** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Erdő övezetekben kerítést építeni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdasági célból lehet.
- (3) Ev övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.
- (4) A véderdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.
- 28.§** (1) Az egyéb erdőterület az Ee jellel jelölt övezet, mely erdő- és vadgazdálkodási rendeltetésű és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Az egyéb erdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

19. Kertes mezőgazdasági területek

- 21. §** (1) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet kisüzemi családi használatú telkekből álló terület. A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Mk övezetben épületet elhelyezni a TÉKA előírásainak megfelelően lehet.

(3) Mk övezetekben legfeljebb 90 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egy gazdasági épület és legfeljebb egy különálló, földdel borított pince építhető.

(4) Mk övezetekben lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem építhető; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el.

(5) Az Mk övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

20. Általános mezőgazdasági terület

22. § (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló területek.

(2) Általános mezőgazdasági területen a TÉKA mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

a) az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell építeni,

b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja.

(3) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből a TÉKA rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetve azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(4) Má-1 jelű övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(5) Má-1 jelű övezetben gazdasági épület megléte esetén építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás a TÉKA rendelkezéseinek figyelembevételével.

(5) Má-2 jelű övezetben épület nem építhető.

(6) A mezőgazdasági övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

21. Vízgazdálkodási területek

23. § (1) Vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V jellel jelölt övezet, mely a településen található álló- és folyóvizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja.

(2) V-2 jelű övezetben új épület nem építhető, a meglévő építmények fennmaradhatnak, de bővítésük nem lehetséges.

22. Különleges beépítésre nem szánt bányá terület

24. § (1) Különleges beépítésre nem szánt rekultivációs terület a szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, mely kizárólag a bányászattal összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-B övezetben épületet elhelyezni a 4. melléklet figyelembevételével lehet.

23. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

25. § (1) A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezetek, melyek megújuló energiaforrások építményei és az azt kiszolgáló műtárgyak (pl. energiatároló, szabályozó központ, áramfejlesztő aggregátor stb.) elhelyezésére szolgáló területek.

(2) A Kb-En övezetekben épületet elhelyezni a 4. melléklet figyelembevételével lehet.

(3) A Kb-En-2 övezetben agrofotovoltaikus naperőmű, szabályozó központ, energiatároló és aggregátoros kiserőmű helyezhető el. Térségi területfelhasználási engedély rendelkezésre állását követően az övezetben az 5-50 MW közötti erőművek is elhelyezhetők.

(4) A Kb-En-2 övezetben napelemek tartószerkezete alatti területet mezőgazdaságilag művelhető területként kell kialakítani és fenntartani.

24. Különleges beépítésre nem szánt rekultivációs terület

26. § (1) Különleges beépítésre nem szánt rekultivációs terület a szabályozási terven Kb-Rek jellel jelölt övezet, mely kizárólag a rekultivációval összefüggő és azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Rek övezetben épületet elhelyezni a 4. melléklet figyelembevételével lehet.

V. Fejezet

Járművek elhelyezése és környezetvédelmi előírások

25. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

27. § (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről a TÉKA előírásainak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Az önkormányzati tulajdonú közösségi, oktatási, nevelési és igazgatási épületekhez tartozó parkolók 100 %-a közterületen is elhelyezhető.

26. Környezetvédelem

28. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

27. Felszín alatti vizek védelme

29. § (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Kömlőd település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) Szennyvíz gyűjtésére közműpótló berendezés nem létesíthető, a szennyvíz elvezetését közüzemi szennyvízvezeték kiépítésével szükséges biztosítani.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

28. A levegő védelme

30. § (1) Kömlőd az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

29. A termőföld védelme

31. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

30. A zaj elleni védelem

32. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

33. § A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek védőterülete a település külterületén;
- b) gázfogadó állomás védőtávolsága;
- c) nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolsága;
- d) 132 kV-os középvezetékű villamosvezeték védőtávolsága;
- g) 20 kV-os középvezetékű villamosvezeték védőtávolsága;
- h) vízminőségvédelmi terület.

(2) A közművek zavaró hatását a védőtávolságon kívüli növénytelepítéssel – ahol arra van megfelelő terület – mérsékelni kell.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

31. Telekalakítás

34. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretet - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(6) Amennyiben a telekalakításra, kisajátítási terv építésügyi záradékolására kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azonban az eltérés nem lehet megengedőbb TÉKA előírásainál.

(7) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

VIII. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, táj- és természetvédelem

32. Természetvédelem

35. § Tájképvédelmi területen

- a) új építmény tájba illesztve helyezhető el;
- b) tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes állapotok megővését;
- c) a vízfolyások, utak és mezőgazdasági területek mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók;
- d) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó;
- e) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.

33. Örökségvédelem, régészet

36. § (1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(2) A helyi jelentőség alatt álló művi értékeket a szabályozási terv ábrázolja.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

IX. Fejezet

Településképre vonatkozó előírások, helyi védelem

34. A helyi védelem

37. § (1) A helyi védelem a településen területi és egyedi védelem lehet.

(2) A helyi védelem hatálya kiterjed a 8. mellékletben meghatározott értékekre.

38. § (1) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszűnéséről - jelen rendelet módosításával - a Képviselő-testület dönt.

(2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti. A védelemre településrendezési eszköz, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész);
- c) a védendő érték rövid leírását (dokumentációt);
- d) a kezdeményezés indoklását;
- e) a jelenlegi - és amennyiben van ilyen, a tervezett – használat, funkció ismertetését.

(3) A helyi védettség alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól számított 8 napon belül értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét és használóját,
- b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
- c) a kezdeményezőt.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.

(5) A helyi védettség elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan/objektum tulajdonosát, haszonélvezőjét, használóját,
- b) a kezdeményezőt.

(6) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(7) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(8) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használatallal kell biztosítani.

(9) A helyi védelem alatt álló értékek megőrzésére, felújítására az önkormányzat a költségvetésében a magántulajdonosoknak évente meghatározott mértékű támogatást biztosíthat.

39. § (1) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a **helyi egyedi védelem** alatt álló épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket, anyag és színhasználatot.

(2) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi, településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(4) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény, illetve napelem) nem helyezhető el.

(5) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható el.

(6) **Helyi területi védelem** alatt álló területen új építményeket a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

(7) A Béke utca helyi területi védelem alatt álló terület jellegét meghatározó tulajdonságok, melyeket figyelembe kell venni a következők:

- a) a telekarányok,
- b) a beépítés módja,
- c) az épületarányok,
- d) a jellemző tetőhajlásszög,
- e) a tetőgerinc iránya,
- f) a nyílászárók ritmusa,
- g) az anyaghasználat.

(8) Helyi területi védelem alatt álló területen utcára nyíló garázsbejárat nem létesíthető.

(9) A régi temető területén a síremlékek és a mives fém kerítések megtartandók, állagmegóvásukról gondoskodni kell.

X. Fejezet

Településképi-védelem, településképi követelmények

35. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek

40.§ (1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) történeti falu,
- b) XX. század második felében kialakult lakóterületek,
- c) Szőlőhegy,

- d) természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek
(2) Egyéb – településképi szempontból nem meghatározó, átalakuló - területek:
a) gazdasági jellegű külterületi beépítések
b) beépítésre nem szánt általános külterületek

36.A településképi szempontból meghatározó történeti falu területére vonatkozó településképi követelmények

41.§ Területi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezeti értékes *történeti falu* területére:

(1) A területen megtartandók a történeti településszerkezet alábbi elemei:

- a) az utcahálózat vonalvezetése;
b) a közterületek szélessége;
c) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett, kivéve, ha közcélú fejlesztés érdekében történik)
d) a kialakult telekszélességek (tehát telekmegosztás, összevonás, telektömb újraosztása csak a meglévő méretek figyelembevételével lehetséges.);

(2) A területen megtartandók a történeti beépítési mód alábbi elemei:

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis, legfeljebb 5 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés;
b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;
c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;
d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.
e) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

42.§ Egyedi építészeti követelmények a településképi szempontból meghatározó településszerkezeti értékes - *történeti falu* területére:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) utcafrontra merőleges gerincű épület, vagy épületszárny szélessége nem lehet 7,0 méternél több.
b) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető
c) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett
d) a területen az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 38 -45 lehet.
e) az épület fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magastető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók.
f) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki.
g) a telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybeépítve alakítható ki.
h) torony jellegű építmény elhelyezése a területen nem megengedett.

(3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) utcai homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása, illetve külső redőnytok elhelyezése nem megengedett,
b) közterületről felé néző tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
ba) klímaberendezés külső egységei,

- bb) szellőző-berendezések,
 - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
 - c) látható módon elhelyezett vezetékek,
 - e) a területen az épülethomlokzatokon
 - ea) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - eb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja;
 - ec) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) A területen az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el,
 - b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani, amely tagolható téglá, kő vagy oromzati felületen fa elemekkel,
 - c) az épületek színezésénél csak természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható,
 - d) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánczat alkalmazása tilos.
- (5) Gerendaház, faház illetve teljes homlokzati felületén deszka borítású épület a területen nem létesíthető.
- (6) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (8) Közterületek rendezése során
- a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra/kerítésre szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;
 - b) a térbútorokat egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználatban elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, téglá, fa), kortárs anyagok, szerkezetek használata csak egységes építészeti – közterület-alakítási koncepció alapján megengedett.
 - c) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 9. sz. melléklete szerint.
 - d) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
 - e) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható
- (9) Közparkok kialakítása, rendezése során:
- a) elsősorban a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehéréper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.
 - b) tűlevelű fafajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.
- (10) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

38. A településképi szempontból meghatározó természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre vonatkozó településképi követelmények

43.§ Területi építészeti követelmények a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre

(1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 9. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 10. sz. melléklet tartalmazza.

(2) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és növényzet szakszerű pótlását el kell végezni.

(3) A területen csak legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal rendelkező, a lábazat felett áttört kerítés létesíthető.

44.§ Egyedi építészeti követelmények a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületekre és gazdasági jellegű külterületi beépítésekre:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) Az épületeknek illeszkedniük kell a tájba, melyet látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. Az épület feltárulását a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.

b) Torony jellegű építmény elhelyezése a területen nem megengedett.

(3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

b) égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.

(4) A területen az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:

a) az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú, vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli kialakítással készülhet;

b) az épületek színezésénél csak természetes színek alkalmazása a megengedett.

c) tetőfedés színeként közterületről látható módon természetes színek alkalmazhatók.

39. Településképi szempontból meghatározó, átalakuló, a XX. század második felében kialakult lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

45.§ Területi építészeti követelmények a XX. század második felében kialakult lakóterületekre:

(1) A területen megtartandó a **településszerkezet** elemei közül az utcahálózat vonalvezetése

(2) A területen megtartandók a **beépítési mód** alábbi elemei:

a) a településképet meghatározó, kis, legfeljebb 5 m előkerttel, oldalhatáron álló beépítés;

b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;

c) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;

d) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.

e) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősvény kerítés létesíthető.

46.§ Egyedi építészeti követelmények a XX. század második felében kialakult lakóterületekre:

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

- (2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
 - a telek utcafrontján önálló épületként, különálló garázs nem helyezhető el. Garázs utcafronton csak a fő épülettel egybeépítve alakítható ki.
 - Torony jellegű építmény elhelyezése a területen nem megengedett.
- (3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- közterület felé néző tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - klimaberendezés külső egységei,
 - szellőző-berendezések,
 - kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
 - látható módon elhelyezett vezetékek.
 - A területen az **épülethomlokzatokon**
 - cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
 - portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) A területen az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.
 - az épületek színezésénél csak természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
 - az épületek homlokzati kialakítása során csak meghatározott természetes anyagok alkalmazása megengedett.
 - az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánzat alkalmazása tilos.
- (5) Gerendaház, faház illetve teljes homlokzati felületén. deszka borítású épület a területen nem létesíthető, de részleges fa burkolat megengedett.
- (6) A településkép védelme érdekében az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- 47. § Közterületek rendezése során**
- az önállóan elhelyezett, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;
 - a térbútorokat egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználatban elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, téglá, fa), kortárs anyagok, szerkezetek használata csak egységes építészeti – közterület-alakítási koncepció alapján megengedett.
 - kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 9. sz. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 10. sz. melléklet tartalmazza.
 - az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
 - csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható
- 48.§ Közparkok kialakítása, rendezése során:**
- elsősorban a tájra jellemző növénytakasulások jellegzetes fajait, illetve lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehéreper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz.

- b) tűlevelű fafajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.
- c) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

40. Településképi szempontból meghatározó, átalakuló Szőlőhegy területére vonatkozó településképi követelmények

49.§ Területi építészeti követelmények a Szőlőhegy területére:

- (1) A területen megtartandók a **településszerkezet** elemei közül
- a) a kialakult telektömbök (tehát tömbfeltárás nem megengedett),
- b) a kialakult telekszélességek (tehát telekmegosztás, összevonás, telektömb újraosztása csak a meglévő méretek figyelembevételével lehetséges.);
- (2) A területen megtartandók a **beépítési mód** alábbi elemei:
- a) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege, és arányai;
- b) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés;
- c) a telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként (dísz- vagy haszonkert) kell kialakítani.
- d) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

(3) Közterületek rendezése során

- a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani;
- b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható

50.§ Egyedi építészeti követelmények a Szőlőhegy területére:

- (1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.
- (2) A területen az épületek, építmények **tömegformálására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- b) torony jellegű építmények elhelyezése a területen nem megengedett.
- (3) A területen az épületek, építmények **homlokzati kialakítására** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) közterület felé néző tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
- aa) klímaberendezés külső egységei,
- ab) szellőző-berendezések,
- cc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével
- cd) látható módon elhelyezett vezetékek.
- b) A területen az **épülethomlokzatokon**
- ba) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;
- bb) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) A területen az épületek, építmények **anyaghasználatára** az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a) tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserep vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el.

- b) az épületek színezésénél csak természetes színek alkalmazása, homlokzati kialakításuk során csak természetes anyagok alkalmazása megengedett.
- d) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánzat alkalmazása tilos.
- (5) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.
- (6) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

41. A településképi szempontból nem meghatározó, átalakuló gazdasági jellegű külterületi beépítésekre és beépítésre nem szánt általános külterületekre vonatkozó településképi követelmények

51.§ Egyedi építészeti követelmények az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó – gazdasági jellegű külterületi beépítésekre és beépítésre nem szánt általános külterületekre:

- (1) Az épületek homlokzati szerkezeteinek színhasználata során a természetes színek kerüljenek alkalmazásra.
- (2) Ipari, gazdasági funkciójú épületek kivételével a tetőfedés anyagának színhasználata során csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.

42. Műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

52. § (1) Épületen maximum 2 m² felületű cégér helyezhető el.

- (2) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területeken épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő cégér létesíthető.

43. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények

53. § (1) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszí feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) Gazdasági jellegű külterületi beépítések
- b) Beépítésre nem szánt általános külterületek
- (2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére **nem alkalmasak az alábbi területek:**
- a) a történeti falu,
- b) a XX. század második felében kialakult lakóterületek,
- c) Szőlőhegy
- d) természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek.
- (3) A történeti falu és a természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek területén torony jellegű építmény nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.

44. A fás szárú növények telepítésének és gondozásának szabályai

54. § (1) Az egyéb jogszabály által nem szabályozott esetekben a fás szárú növények ültetése, telepítése, gondozása és kivágása során a betartandó előírások az alábbiak:

55. § (1) A fás szárú növények legkisebb ültetési (telepítési) távolsága a telekhatártól:

- a) 1 m-nél magasabbra nem növény fás szárú növények esetén 1,00 m, épülettől 2,0 m;
- b) 3 m-nél magasabbra nem növény fás szárú növények esetén 2,00 m, épülettől 3,0 m;
- c) 3 m-nél magasabbra növény fás szárú növények esetén 3,00 m, épülettől 4,0 m.

(2) Élősövény kerítésként, lehatárolásként telekhatárra csak mindkét ingatlan tulajdonosának beleegyezésével telepíthető.

(3) Kúszó-kapaszkodó fás szárú növény csak saját tulajdonban lévő falra, fára, kerítésre futtatható fel.

56.§ (1) Közterületen csapadékvíz elvezető csatorna mentén csak olyan növényzet ültethető, melynek gyökere, ága, lombozata, lehulló levélzete a vízelvezetést nem akadályozza. A csapadékvíz zavartalan lefolyása érdekében a jegyző elrendelheti a növényzet eltávolítását.

(2) Közút, kerékpárút, járda mentén közlekedésbiztonsági okok miatt csak olyan fás szárú növény telepíthető, mely a közlekedést és a közlekedés biztonságát nem zavarja, nem gátolja, és nem akadályozza. A jegyző elrendelheti a növényzet eltávolítását, az akadályt okozó ágak eltávolítását.

57.§ (1) A fás szárú növény tulajdonosának a kötelessége a növényzet ápolása, gondozása, valamint a szomszéd telekre átnyúló, közterületre kinyúló ágak gyökerek levágása. A tulajdonos köteles úgy gondozni, nyírni a növényt, hogy az a szomszédokat, érintetteket ne zavarja, más tulajdonában kárt ne okozzon.

(2) A fás szárú növény tulajdonosa köteles a csapadékvíz elvezető árkokból a növényzet gyökereit, lehullott lombzatát, a víz zavartalan lefolyása érdekében haladéktalanul eltávolítani.

(3) Amennyiben a tulajdonos kötelezettségének nem tesz eleget, a szomszédnak jogában áll a telekre átnyúló, közterületre kinyúló ágak gyökerek levágása.

(4) Közút, kerékpárút, járda mentén a fás szárú növény amennyiben a közlekedést és a közlekedés biztonságát zavarja, gátolja, akadályozza, a jegyző elrendelheti a növényzet eltávolítását, az akadályt okozó ágak eltávolítását.

XI. Fejezet

Településkép-érvényesítési eszközök

45.Szakmai konzultáció

58.§ (1) Az építető köteles szakmai konzultációt kérni az önkormányzattól amennyiben a tervezett építési tevékenység

- a) településképi szempontból meghatározott területen van és
- b) nem tartozik a településképi bejelentés és véleményezési eljáráshoz kötött tevékenységek közé és
- c) a 80 m² hasznos alapterületet meg nem haladó épületek építése, bővítése esetén, kivéve az építési engedélyhez nem kötött épületek, a növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építését,
- d) új utcafronti kerítés építése vagy meglevő átépítése esetében.

46.Településképi bejelentés

59.§ (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm.rendeletben (továbbiakban: Elj.R) foglalt esetekben, továbbá

a) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, és

b) a cégérek, cég- és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően, ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre szerepel a kormányrendelet 13. mellékletében.

(2) A településképi bejelentés elmulasztása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, továbbá a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései szerint településképi-védelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.

47. Településképi véleményezési eljárás

60. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a település igazgatási területén a lakóépületek, a 80 m² hasznos alapterületet meghaladó egyéb épületek építésére, valamint a I településképi szempontból meghatározó területen épülő valamennyi épület építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás, helyi emlék bontási engedélyezési eljárás, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárás, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszát megelőzően, amennyiben a tervezett épület nem a területi építészeti tervtanács vagy az Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe tartozik.

(2) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a tervezett építmény

- a) megfelel-e a magyar építészetéről szóló törvény szerinti építészeti alapelveknek
- b) illeszkedik-e a településképibe,
- c) megfelel-e jelen rendelet szerinti településképi követelményeknek.

(3) A polgármester az 59 § (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti követelményektől eltérést engedélyezhet, ha az megfelel a magyar építészetéről szóló törvény szerinti építészeti alapelveknek, a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért, továbbá, ha az eltérés különleges településrendezési, műemlékvédelmi, helyi védelmi és zöldfelület védelmi okokból indokolt.

48. Településképi kötelezés és bírság

61. § A településképi kötelezési eljárás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint az Elj.R. rendelkezései szerint történik.

XII. Fejezet

Záró rendelkezések

62. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

63. § A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban lévő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

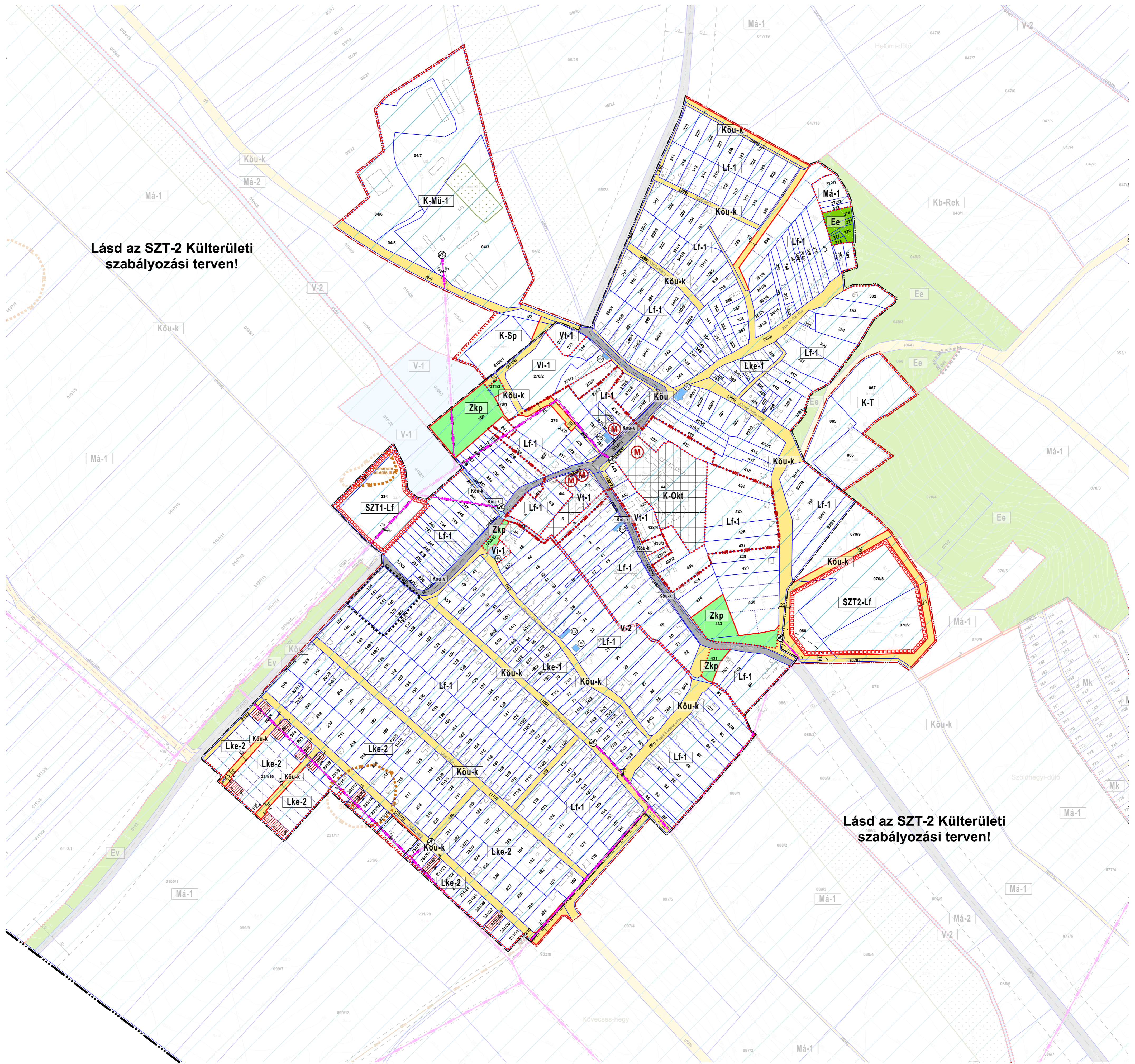
64. § Hatályát veszti a Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 17/2005. (XII. 5.) önkormányzati rendelete és a Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 7/2018. (IV.19.) önkormányzati rendelete.

Bogáth István
polgármester

Lancendorfer Melinda
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Kömlőd belterületi szabályozási terve
2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Kömlőd külterületi szabályozási terve
3. melléklet: az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
4. melléklet: az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
5. melléklet: új beépítésre szánt területek nyilvántartása
6. melléklet: a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
7. melléklet: településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
8. melléklet: a helyi védelem alatt álló objektumok listája
9. melléklet: az őshonos fafajok listája



Lásd az SZT-2 Külterületi szabályozási terven!

Lásd az SZT-2 Külterületi szabályozási terven!

SZABÁLYOZÁSI TERV
JELMAGYARZAT

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Földrészlet
- Épület
- Szintvonal
- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határ
- Méretvonal
- Javasolt megszüntető jel

Szabályozási elem

- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Javasolt telekhatár

Országos művi értékvédelem

- Műemlék
- Műemléki környezet
- Nyilvánított régészeti lelőhely határa / területje

Helyi művi értékvédelem

- Helyi védett egyedi érték
- Helyi védett területi érték

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE, A TERMÉSZETI CSAPÁSOK ELLENI VÉDELME, A KATASZTRÓFAVÉDELME, VALAMINT A HONVÉDELMI ÉS A KATONAI CÉLÚ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ TENYEZŐK

- Vízminőség-védelmi terület
- Villamosenergia-felosztó hálózati (20kV feszültségig) föld feletti - meglévő
- Villamosenergia-transzformátor állomás (meglévő)
- Nagy-középpnyomású földgáz gerincelosztó veze (4-25 bar - meglévő)
- Gázfogyasztó állomás (meglévő)
- Védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet (meglévő)

Felhasznált akcióterületek felhasználati céljait az időbeli ütemezés alapján még nem szabályozott - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei

- SZT - Lf Szabályozási tartékterület határa

Beépítésre szánt területek építési övezetei

- Lke-... Kertvárosias lakóterület
- Lf-... Falusias lakóterület
- Vt-... Településközponti vegyes terület
- Vi-... Intézményi vegyes terület
- K-Okt... Különleges oktatási terület
- K-Sp... Különleges sportterület
- K-T... Különleges temető terület
- K-Mü-... Különleges mezőgazdasági üzemi terület

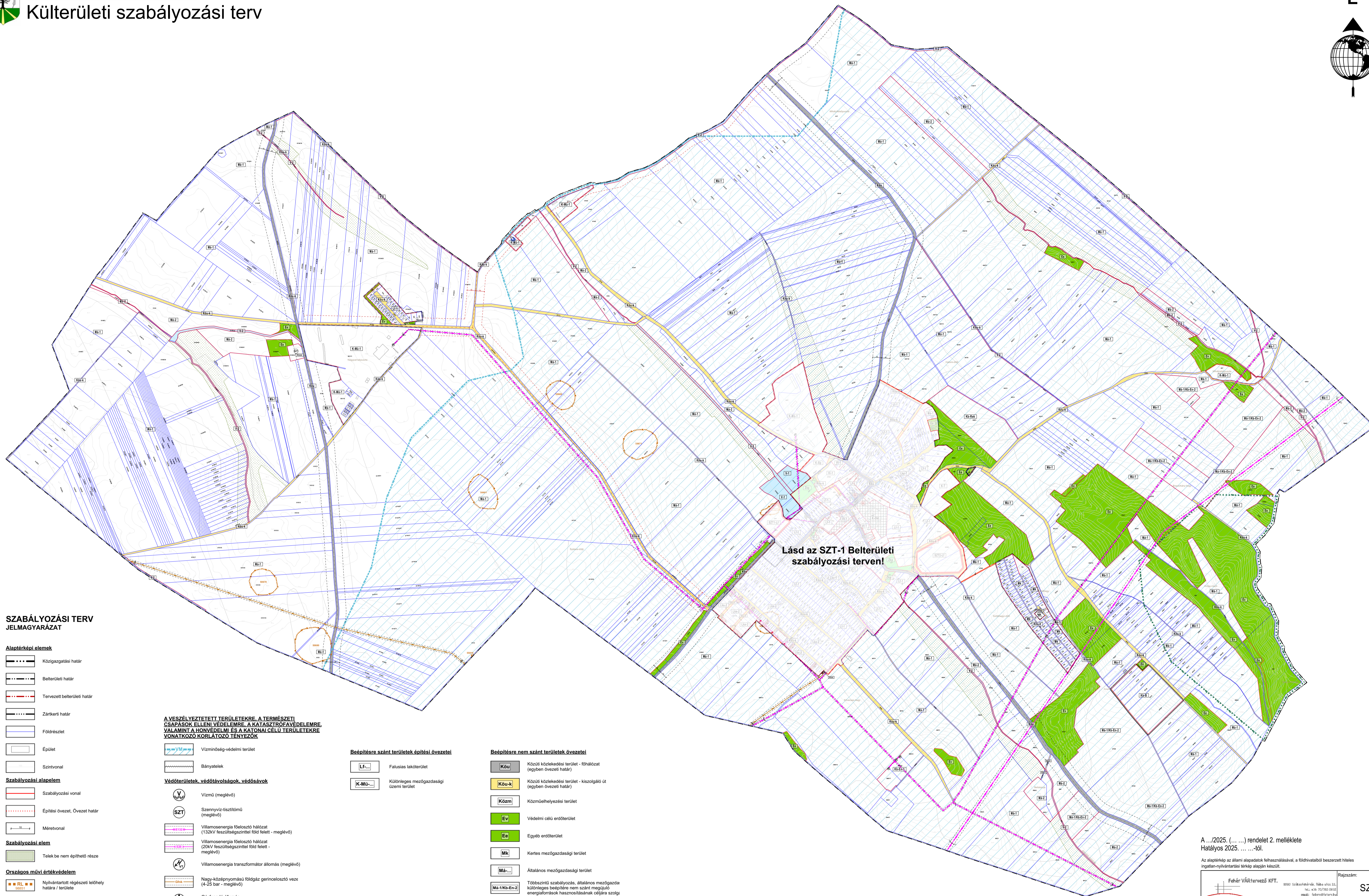
Beépítésre nem szánt területek övezetei

- Kőu Közeli közlekedési terület - főhálózat (egyben övezeti határ)
- Kőu-k Közeli közlekedési terület - kiszolgáló út (egyben övezeti határ)
- Zkp Közparki közterület (egyben övezeti határ)
- Ev Védelmi célú erdőterület
- Mā-... Általános mezőgazdasági terület
- V-... Vízgazdálkodási terület

A .../2026. (... ..) rendelet 1. melléklete
Hatályos 2026.-től.

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

		Rajtszám: SZT-1	
Tervező: Bódi Beata TT 07-0388 Ért Antal TT 07-0075	Megrendelő: Kömlőd Község Önkormányzata		
Tervezési terület: Kömlőd község igazgatási területe			
Feladat: Településrendezési terv készítése	Rajz címe: Belterületi szabályozási terv (A1)		
Tervfajta: Egyeztetési anyag	Lépték: 1:8-1:4000 (A1)	Kelt: 2026. március	



Lásd az SZT-1 Belterületi szabályozási terven!

**SZABÁLYOZÁSI TERV
JELMAGYARÁZAT**

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Zárkerítési határ
- Földrészlet
- Épület
- Szintvonal

Szabályozási alapelem

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, Övezet határ
- Méretvonal

Szabályozási elem

- Telek be nem építhető része
- Országos művi értékvédelem
- Helyi művi értékvédelem

Országos táj- és természetvédelem

- Tájképvédelmi terület

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE, A TERMÉSZETI CSAPÁSOK ELLENI VEDELEMRE, A KATASZTRÓFAVEDELEMRE, VALAMINT A HONVÉDELMI ÉS A KATONAI CELU TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ TENGELYEK

- Vízminőség-védelmi terület
- Bányatelek
- Vízmű (meglévő)
- SZT Szennyvíz-tisztítómű (meglévő)
- Villamosenergia fűelőszelő hálózat (132kV feszültségszinttel föld felett - meglévő)
- Villamosenergia fűelőszelő hálózat (20kV feszültségszinttel föld felett - meglévő)
- Villamosenergia transzformátor állomás (meglévő)
- Nagy-középnomású földgáz gerincelővezető (4-25 bar - meglévő)
- Gázfogadó állomás (meglévő)
- Védőtérület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet (meglévő)
- Védőtérület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet (tervezett)
- Egyéb rajzi elem
- Mellékút (tervezett)

Beépítésre szánt területek építési övezetei

- [L.F...] Falusias lakóterület
- [K.MÜ...] Különleges mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- [Kou] Közüli közlekedési terület - főhálózat (egyben övezeti határ)
- [Kou-k] Közüli közlekedési terület - kiszolgáló út (egyben övezeti határ)
- [Közmi] Közműhelyezési terület
- [Ev] Védelmi célú erdőterület
- [Ee] Egyéb erdőterület
- [Mk] Kertes mezőgazdasági terület
- [Má...] Általános mezőgazdasági terület
- [Má-1(Kb-En-2)] Többszínű szabályozás, általános mezőgazdasági beépítésre nem szánt megújuló energiatárolások hasznosításának céljára szolgáló terület
- [V...] Vizgazdálkodási terület
- [Kb-B] Különleges beépítésre nem szánt bányaterület
- [Kb-En...] Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiatárolások hasznosításának céljára szolgáló terület
- [Kb-Rek] Különleges beépítésre nem szánt rekultivációs terület

A .../2025. (... ..) rendelet 2. melléklete
Hatályos 2025.-tól.

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

		Részszám: SZT-2	
Tervező: Bódi Beata TT 07-0388 Ért Antal TT 07-0075	Megrendelő: Kömlőd Község Önkormányzata	8000 Széchenyi-utca, Rétság város 32. Tel.: +36 70/783 0432 Email: feher@feher.hu	
Tervezési terület: Kömlőd község igazgatási területe			
Feladat: Tervezési területi terv készítése	Rajz címe: Külterületi szabályozási terv (A1)		
Tervfajta: Egyetemesi anyag	Lépték: M=1:10000 (A1)	Kelt: 2025. március	

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek			előkert	oldalkert	hátsókert
			kialakítható legkisebb/legnagyobb						beépíthető legkisebb			megengedett					legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuellátási mértéke és módja	megengedett legkisebb mérete						
			területe		szélessége		mélysége		területe	szélessége	mélysége	beépítettsége		sztinterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület magassága	homlokzat magassága	párkány magssága										
			min.(és/vagy max)						m ²	m	m	terepszint felett		terepszint alatt	m ² /m ²	Ém	min.és/vagy max.											
			m ²		m		m	%				%	m				m		m									
			min.	max.	min.	max.	Tm	Tt _b	Tsz _b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	m	közművesítettség
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_tf	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km	Ek	Ok	Hk					
1.	Lke-1	O	600	-	-	-	-	400	-	-	30	-	50	-	-	50	-	-	-	-	-	5,0	9	-	részleges	HÉSZ 6.§ szerint vagy a szabályozási terven jelölt építési hely		
2.	Lke-2	O	800	-	-	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	50	-	-	-	-	5,0	9	-	részleges				
3.	Lf-1	O	900	-	-	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	40	-	-	-	-	5,0	9	-	részleges				
4.	Vt-1	O	1000	-	-	-	-	600	-	-	40	-	50	-	-	30	-	-	-	-	6,5	11	-	részleges				
5.	Vi-1	O	2000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	30	-	-	-	-	8,0	12	-	részleges				
6.	K-Okt	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	50	-	-	-	-	8,0	12	-	részleges				
7.	K-Sp	SZ	6000	-	-	-	-	-	-	-	20	-	30	-	-	40	-	-	-	-	7,0	11	-	részleges				
8.	K-T	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	20	-	-	40	-	-	-	-	6,5	10,5	-	részleges				
9.	K-Mü-1	SZ	2000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	40	-	-	-	-	8,0	13	-	részleges				

Jelmagyarázat: O: Oldalhatáron álló

SZ: Szabadon álló

Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek			előkert	oldalkert	hátsókert			
		kialakítható legkisebb/legnagyobb			beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/legnagyobb			legmagasabb pontja	közmuéllátási mértéke és módja	megengedett legkisebb mérete									
		területe	szélessége	mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettség				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épület magassága	homlokza tmagassága	párkány magassága														
								terepszint felett		terepszint alatt							%		%		m ² /m ²		m					m		m
		min.(és/vagy max)					m	m ²	m	m	%		%		m ² /m ²		m		m		m		m	közmuévesítetttség				m	m	m
		min.	max.	min.	max.	T _t min					T _t max	T _{sz} min	T _{sz} max	T _m	T _t b	T _{sz} b	T _m b	B _{tf}	B _{tf} *	B _{ta}	B _{ta} *	SZ _{tm}								
1.	Köu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos	HÉSZ 6.§ szerint vagy a szabályozási terven jelölt építési hely		
2.	Köu-k	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
3.	Közm	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
4.	Zkp	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
5.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
7.	Ee	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
8.	Mk	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
9.	Má-1	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
10.	Má-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
11.	Vg-1	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
12.	Vg-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
13.	Kb-B	SZ	5000	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
14.	Kb-En-1	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
15.	Kb-En-2	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
16.	Kb-Rek	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			

Jelmagyarázat:

SZ: Szabadon álló

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

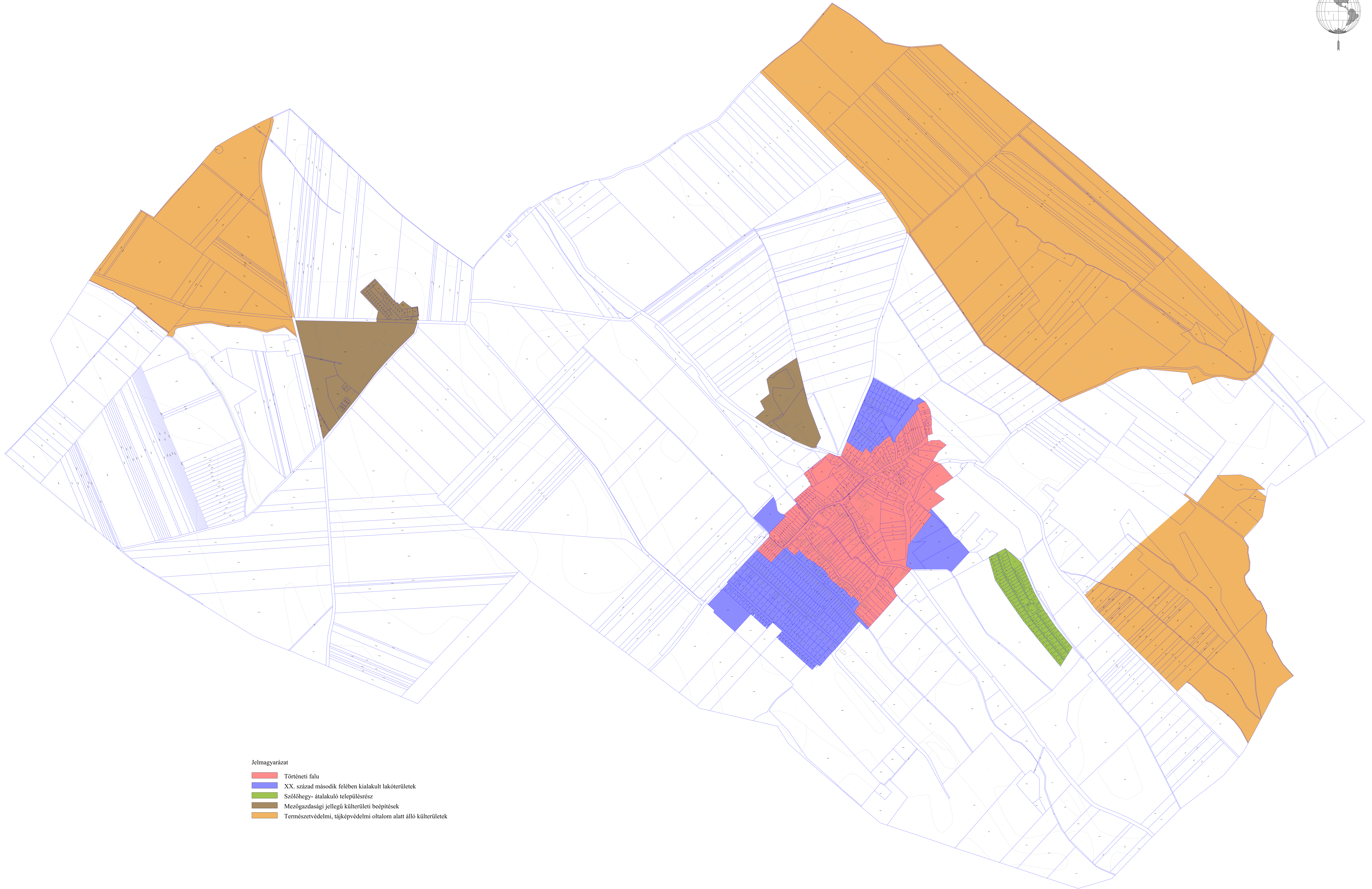
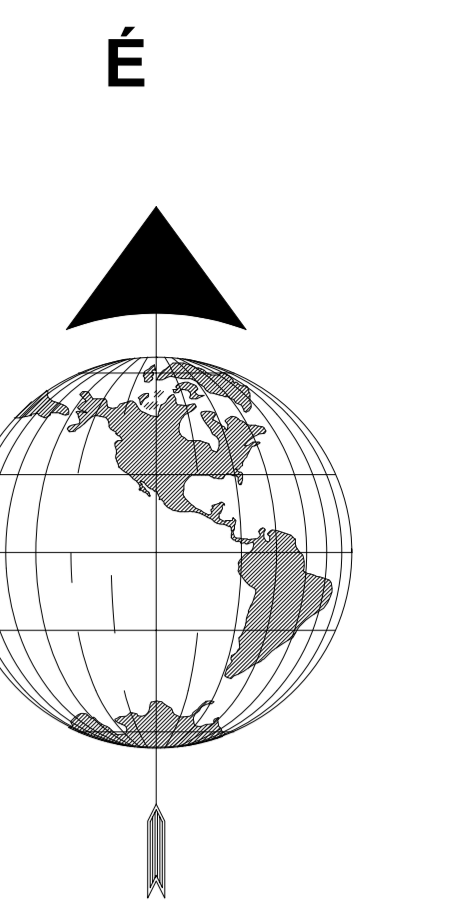
	Új beépítésre szánt terület				Csereterület					
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely	csereterület kijelölési követelmény	csereterület ingatlana(i)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
	(hrszt)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(vonatkozó jogszabályhely)	(jogszabály szerinti kötelezettség)	(hrszt)	(m ²)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)
.../2026. (... ...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
1.	501/11	1,962	Ev	K-Mü	2018. évi CXXXIX. törvény 12. §. (2)	125% erdőterület	072/5, 072/6	6,778	Má	Ee
2.	501/11	1,619	Ev	K-Mü			027	1,022	Gm	Má
3.	334	0,592	Et	Lf	2023. évi C törvény 7. §. (2)	100%zöld/mezőgazd./erdő-terület	027	2,822	Gm	Ev
							372/1	0,205	Vt	Má
							372/2, 373	0,129	Lf	Má
4.	22	0,198	Z	Lf	2018. évi CXXXIX. törvény 12. §. (2)	125% zöldterület	269	1,078	Et	Zkp
5.	430	0,177	Z	Lf	2023. évi C törvény 7. §. (2)	100%zöld/mezőgazd./erdő-terület	374-378	0,366	Lf	Ev
							135/7	0,158	Gm	Má

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	Kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
.../2026. (... ..) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	501/11	1,962	Ev	K-Mü	-16,28	027	1,022	Gm	Má	3,07	+31,15
2.	501/11	1,619	Ev	K-Mü	-13,44	027	2,822	Gm	Ev	23,42	
3.	334	0,592	Et	Lf	-3,91	372/1	0,205	Vt	Má	0,66	
4.	22	0,198	Z	Lf	-0,71	372/2, 373	0,129	Lf	Má	0,17	
5.	430	0,177	Z	Lf	-0,64	374-378	0,366	Lf	Ev	2,42	
						135/7	0,158	Gm	Má	0,47	
						072/5, 072/6	6,778	Má	Ee	35,92	
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											0

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget. A többlet érték tartalékként felhasználható.

Településképi szempontból meghatározó és egyéb - településképi szempontból nem meghatározó,
átalakuló - területek lehatárolása



- Jelmagyarázat
- Történeti falu
 - XX. század második felében kialakult lakóterületek
 - Szőlőhegy-átalakuló településrész
 - Mezőgazdasági jellegű külterületi beépítések
 - Természetvédelmi, tájképvédelmi oltalom alatt álló külterületek

A helyi védelem alatt álló építészeti értékek

Helyi védett építmények			
Sorszám	Cím	Hrsz	Funkció
HV-1	Komáromi u.	271/2	Mihályi kúria magtára, kapuoszlopai
HV-2	Perczel Mór u. 22.	33	lakóház
HV-3	Perczel Mór u. 20.	34	gazdasági épület
HV-4	Szabadság u. 31.	400/1	volt vendéglő és bolt épülete
HV-5	Szabadság u. 52.	283	lakóház
HV-6	Pálóczy Horváth u. 11.	10	lakóház
HV-7	Szabadság u. 9.	47/1	községháza
HV-8	külterület	08/2-08/5	Virágh-kúria

Helyi területi védelem			
Sorszám	Cím	Hrsz	Funkció
HT-1	külterület	069	régi temető
HT-2	Béke utca	138/2-144	utcakép

Őshonos fafajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Fraxinus angustifolia subsp. pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris
<i>Maim sylvestris</i>	vadalma
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus termula</i>	rezgő nyár
<i>Prunus avium</i>	madárcseresznye
<i>Prunus padus</i>	zselnicemeggy
<i>Pyrus pyraster</i>	vadkörte
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy
<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i>	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs
<i>Ulmus glabra</i>	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénicszil
<i>Ulmus minor</i>	mezei szil
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa

Őshonos cserjefajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya
<i>Cerasus fruticosa</i>	csepleszmegegy
<i>Comus más</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coryllus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster niger</i>	fekete madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyai
<i>Lonicera xy</i>	
<i>lostium</i>	ükörke lőne
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Prunus tenella</i>	törpemandula
<i>Rosa canina</i>	gyepúrózsa
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	jajrózsa
<i>Rubus caesius</i>	hamvas szeder
<i>Salix cinerea</i>	reketlyefűz
<i>Spiraea média</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vinca minor</i>	kis télizöld meténg

Telepítésre javasolt egyéb fa- és cserje fajok

<i>Tudományos név</i>	<i>Magyar név</i>
<i>Acer ginnala</i>	tűzvörösjuhar
<i>Aesculus carnea</i>	vadgesztenye
<i>Aesculus hippocastanum</i>	vadgesztenye
<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
<i>Colutea arborescens</i>	sárga borsófa
<i>Corylus colurna</i>	törökmogyoró