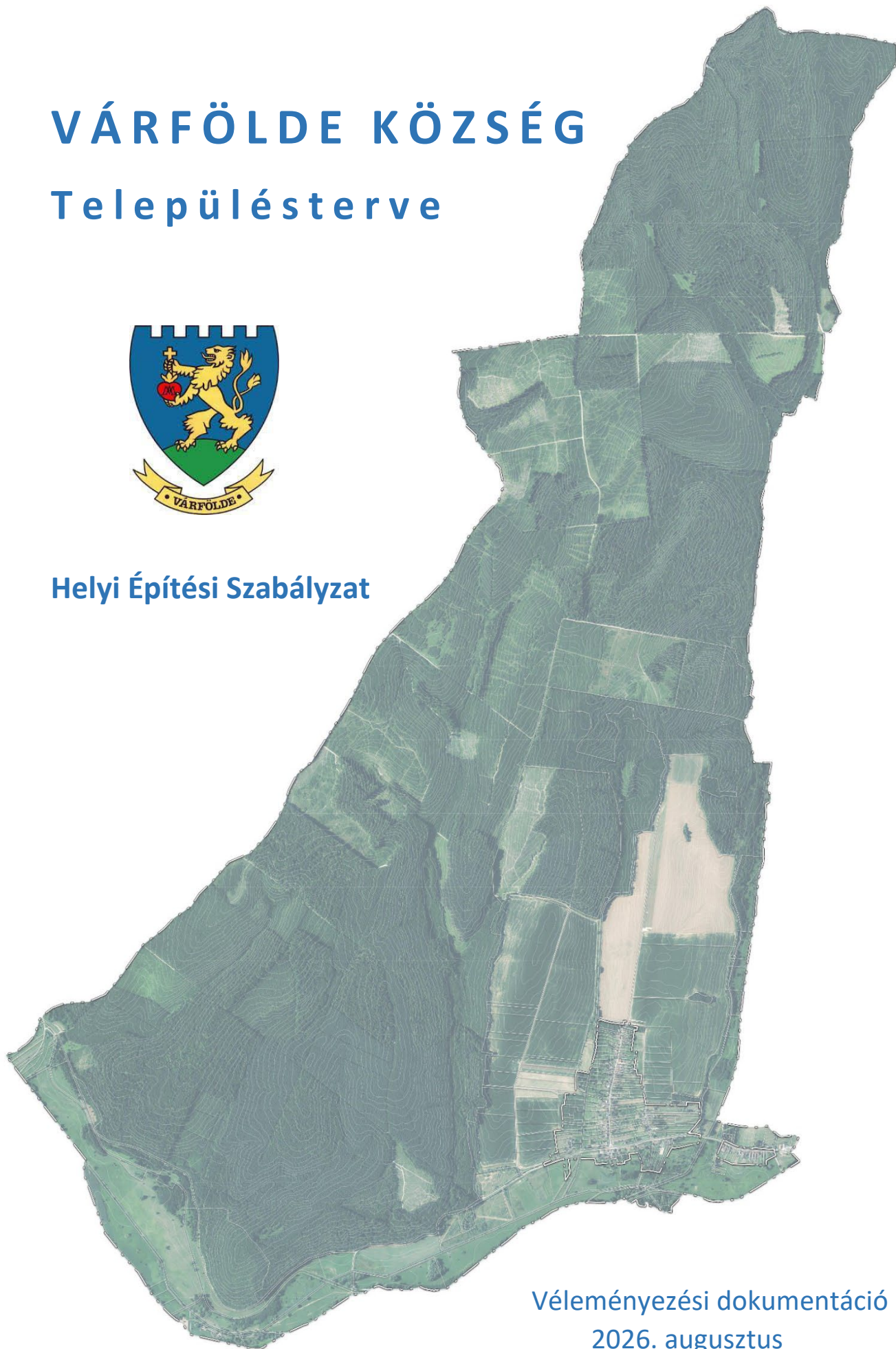


VÁRFÖLDE KÖZSÉG

Településterve



Helyi Építési Szabályzat



Véleményezési dokumentáció
2026. augusztus



Aláírólap

Megrendelő

Várfölde Község
Önkormányzata

Tóth Árpád
polgármester

Simonyai Imre
főépítész

Tervezők

Településrendezés



TERMINUS
Várostervező Iroda Kft.

Lőrinczy Ádám
okl. településmérnök
TT-01-6351

Lőrinczyné Zelinka Szilvia
okl. településmérnök
TT-01-6304

Tájrendezés, környezetvédelem

Tatai Zsombor
okl. tájépítésmérnök
TK 13-1430

Dede Balázs
okl. tájépítésmérnök

Közlekedés

Horváth Tünde
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
Tkö 01-9714, 01-68503

Energiaközművek, távközlés

Orosz István
okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász
TE-T 01-67717, TH-T 01-67717

Vízi közművek

Szabó Krisztián
okl. építőmérnök
Tv 01-16166

Szociológia és gazdaság

Schuchmann Júlia Phd.
okl. terület- és településfejlesztő geográfus

Várfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (... ..) önkormányzati rendelete
Várfölde Község helyi építési szabályzatáról

[1] Várfölde Község Önkormányzat Képviselő-testülete a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításáról e rendeletet alkotja.

[2] Várfölde Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése alapján a rendelet 11. melléklete szerinti véleményezésben résztvevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

Általános előírások

1. A Helyi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Várfölde község teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, valamint a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezései és az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel továbbá eltérésekkel együtt szabad.

2. A Helyi Építési Szabályzat mellékletei

2. §

E rendelet mellékletei a következők:

1. melléklet: Szabályozási terv;
2. melléklet: az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paraméterei;
3. melléklet: a biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek;
4. melléklet: településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek, elhelyezések, területhasználatok;
5. melléklet: helyi védelem alatt álló értékek jegyzéke

3. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) kialakult állapot: A meglévő épített környezetre jellemző adottságok összessége, ahol a telekméret tekintetében az e rendelet kihirdetésekor érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot, valamint a beépítettség, a beépítési magasság és az előkert vonatkozásában az érintett telektől mindkét irányba 3-3 telek beépítettségét kell mértékadónak tekinteni.

4. Közterület és magánút alakítása

4. §

- (1) Újonnan kialakításra kerülő közút mentén legalább egyoldali fasor telepítendő.
 - (2) Közterület alakítása során a meglévő fás szárú növényzetet adottságnak kell tekinteni.
 - (3) A területek feltárására magánút
 - a) beépítésre nem szánt területen
 - aa) maximum 3 telek esetén legalább 6,0 méteres,
 - ab) maximum 9 telek esetén legalább 8,0 méteres,
 - ac) 9-nél több telek esetén legalább 12,0 méteres,
 - b) beépítésre szánt területen
 - ba) maximum 2 telek esetén legalább 8,0 méteres,
 - bb) maximum 6 telek esetén legalább 12,0 méteres,
 - bc) 6-nál több telek esetén legalább 14,0 méteres
- szélesség biztosításával létesíthető.

5. A táj és a természeti környezet védelme

5. §

- (1) Tájképvédelmi területen szélerőmű – a háztartási méretű kiserőműnek számító szélkereket is beleértve – nem helyezhető el.

6. Környezetvédelem

6. §

- (1) Az egyes övezetekben és építési övezetekben az üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből és a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik az e rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással. A 19.§ szerinti különleges övezetek zaj terhelési határérték szempontjából a zöldterülettel megegyező kategóriába tartoznak.
- (2) Az közigazgatási területen veszélyes hulladék véglegesen nem helyezhető el.
- (3) A község területére vonatkozó levegővédelmi követelmények tekintetében a mindenkor érvényes országos érvényű jogszabályokat, a mindenkor hatályos helyi rendeleteket és hatósági határozatokat kell betartani.

- (4) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme megítélése szempontjából a MePAR rendszer tematikus fedvényeként a blokkok szintjén, blokkazonosítók által meghatározottakat kell irányadónak tekinteni.
- (5) Mezőgazdasági tevékenységet a nitrát-érzékeny területekre vonatkozó országos rendelet szerinti cselekvési program, valamint a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezni.
- (6) A talajt- és a felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenységet csak a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelő, műszaki védelmet biztosító vízzáró burkolattal ellátott aljzaton lehet végezni.

7. Veszélyeztetett és védő területek

7. §

- (1) A **Vg** jelű vízgazdálkodási terület övezetbe tartozó csatornák, tavak és víztározók partvonalától számított
 - a) 30 m-en belül a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – tilos;
 - b) 100 m-en belül nem helyezhető el olyan bűz kibocsátásával járó tevékenység építménye, amely környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles.
- (2) Belterületen és annak 500 m-es körzetében nem helyezhető el olyan bűz kibocsátásával járó tevékenység építménye, amely környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles.
- (3) A védőterület, védőtávolság, védősáv jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások, előírások érvényesek.
- (4) Bármely védőterületet igénylő új létesítmény elhelyezése során a védőzónát saját telken belül kell biztosítani.

8. Közművesítettség

8. §

- (1) A belterületen lévő építési telkeken új beépítés esetén teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) A külterületen lévő építési telkekre és telekre a hiányos közművesítettség előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítésekkel:
 - a) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
 - b) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetése, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazandó,
 - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.
- (3) A belterületi csapadékvíz csatornákat szikkasztásra alkalmas burkolatokkal kell ellátni.

- (4) A szennyvízcsatornába csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető. Nem kommunális jellegű szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után lehet a szennyvízcsatornába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül kell elvégezni.
- (5) Szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.
- (6) A szennyvízelvezető-hálózat kiépítése után a csatornahálózatra rá kell kötni és az alkalmazott szennyvíz közműpótlót fel kell számolni.
- (7) Új szennyvízelvezető-rendszer csak elválasztott rendszerben építhető.
- (8) A település területén a szennyvíz szikkasztása tilos, kivételt képez ez alól az egyedi szennyvíztisztító kisberendezésből kivezetésre kerülő tisztított szennyvíz.
- (9) Új út építésénél, meglévő út rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (10) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (11) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (12) Minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, illetve új telekosztású terület esetén a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességének, befogadóképességének megfelelőségét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni, igazolni kell.
- (13) Befogadó hiányában a keletkező csapadékvizeket helyben kell tartani és hasznosítani.
- (14) Amennyiben a telken keletkező csapadékvíz teljes mennyisége nem vezethető a befogadóba, úgy gondoskodni kell a többlet csapadékvíz mennyiségének visszatartásáról.
- (15) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos.
- (16) A burkolt felületekről összegyűjtött szénhidrogénnal szennyezhető csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj – iszapfogókra való előkezelést követően, a tetőfelületről összegyűjtött csapadékvizek előkezelés nélkül vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe.
- (17) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat és olaj – iszapfogót kell elhelyezni.
- (18) 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell építeni. A talaj és talajvíz védelme érdekében ezen parkolófelületről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól elfolyó és összegyűjtött csapadékvizek csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a befogadóba. Parkolókban az összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

9. Az építés általános szabályai

9. §

- (1) Az egyes építési övezetek, illetve övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet, az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések körét a 3. melléklet tartalmazza
- (2) Új építmény építésekor, vagy meglévő építmény bővítésekor a 2. mellékletben meghatározott szabályozási határértékeknek külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (3) A kialakítható telek legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírás csak telekalakítás során kötelező. A beépítésre szánt területen, építési övezetben már kialakult telek, amely nem áll építési tilalom alatt, a méretétől függetlenül beépíthető, ha egyéb építési szabályok teljesülnek.
- (4) Nem kell betartani a kialakítható telek legkisebb területére, szélességére és mélységére vonatkozó előírást a közmű műtárgyak, vagy utak elhelyezésére szolgáló telkek esetében.
- (5) Szabályozási vonallal vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is megengedett, ha az így létrejövő telek vagy építési telek területe és alakja az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknél nem felel meg.
- (6) Telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha az (5) bekezdés szerinti telekalakítás után az építési övezetben, vagy övezetben megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladja.
- (7) Beépítésre szánt területen
- a) melléképület főépület nélkül nem építhető,
 - b) a melléképület területe nem lehet nagyobb a főépületénél,
 - c) melléképület utcafrontra nem építhető,
 - d) melléképület kizárólag úgy építhető, hogy annak – a közterület felől tekintve – teljes terjedelme a főépület mögött helyezkedjen el.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2,00 méterre lehet az épületet elhelyezni, kivéve, ha az építési telek szélessége az építési övezetre vonatkozó, 2. melléklet szerinti határérték kétszeresét eléri, vagy meghaladja, amely esetben az épület építési helyen belül szabadon elhelyezhető – a 10.§ (2) bekezdés figyelembevételével.
- (9) A szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság megállapításakor a telepítési távolság, a tűztávolság vagy az építési övezetben meghatározott oldalkert mérete közül a legnagyobb értéket kell figyelembe venni.
- (10) Az állattartó építmények elhelyezésének feltételei – a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével:
- a) Falusias lakó építési övezet (Lf) területén kis testű (10 kg alatti) haszonállat tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - aa) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 10 méter, közterülettől legalább 20 méter,

- ab) 100 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - ac) 100 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 méter távolságra lehet elhelyezni.
 - b) Az a) pontban nem nevesített állat – a kedvtelésből tartott állat kivételével - tartására szolgáló építményeket, továbbá azok kifutóját, trágya vagy trágyalé tárolóját:
 - ba) 10 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 30 méter, közterülettől legalább 50 méter,
 - bb) 50 db állatig lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott, fűrt kúttól legalább 50 méter, közterülettől legalább 70 méter,
 - bc) 50 db állat felett lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől, ásott vagy fűrt kúttól legalább 100 méter, közterülettől legalább 120 m.
 - c) A kedvtelésből tartott állatok számára szolgáló állattartó építmények, továbbá azok kifutója a telken szabadon elhelyezhető, de a közterületektől legalább 5 méter távolságot kell tartani.
 - d) Állattartási épület kifutóját, amennyiben a szomszédos telekhatáron épül, a szomszédos telekhatár felé zárt fallal kell körül venni.
- (11) Nyúlványos (nyeles) telek kizárólag meglévő zárvány telek feltárására alakítható ki, teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 5,0 méternél. Meglévő nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki. Úszótelek kialakítása nem megengedett.

10. Településképi követelmények

10. §

- (1) Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megvalósítani.
- (2) Lakó-, üdülő-, igazgatási-, egészségügyi-, oktatási-nevelési-, zártkerti gazdasági-, egyházi-, kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató-épületen új építés és épület-felújítás esetén nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez tetőhéjazat illetve burkolat.
- (3) Homlokzatkialakításnál, a környezetétől eltérő anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások alkalmazása, erős tónusú, hivalkodó, környezetétől elütő színek alkalmazása nem megengedett.
- (4) Természetes kő, téglá vagy faburkolat esetén a helyi szokásokra jellemző felület kialakítása támogatható.
- (5) Az utcai homlokzaton vagy tetőfelületen egyéb műszaki berendezés és szerelt kémény nem helyezhető el.
- (6) Épületek magastetős fedésére agyagcserép, betoncserép, bitumenes zsindely, fa zsindely, kőpala, sík- és cseréphatású fémlemez, üveg anyagokon kívül más anyag nem megengedett. Élénk kék, élénk zöld, illetve egyéb élénk, a környezetétől elütő színű tetőfedő anyag alkalmazása nem megengedett.
- (7) Belterületen új építés, vagy meglévő lapostetős épület magastetővel történő bővítése, illetve meglévő magastetős épület felújítása, tetőidomot érintő átalakítása, bővítése esetén:
 - a) új építés, illetve tetőtér-beépítéssel járó épület-bővítés esetén tetőtéri ablakok csak a tetősíkon elhelyezett kivételben létesíthetők;
 - b) utcai homlokzatra klíma kültéri egység és parabola (tányér-) antenna nem helyezhető el.

c) utcai tetőfelületen parabola (tányér-) antenna, gépészeti-, hírközlési egység, szerelt kémény nem helyezhető el.

(8) Az utcai kerítés magassága legfeljebb 1,6 méter és kizárólag legalább 50%-ban áttört kialakítású lehet.

11. §

(1) Közterületi telekhatáron kerítés legalább 30%-ban áttört kerítésmezővel létesíthető. Épített kerítés anyaga a környezetébe illeszkedő kell legyen, anyaga csak tégl, kő, fa, fém, kiselemes beton falazóelem, illetve vakolt felület lehet. Sövénykerítés létesíthető.

(2) A közterület felőli gyalogos bejárat és gépkocsi behajtása számára tömör fémlemez kapu nem helyezhető el. A kapu legalább 30%-ban áttört felületű legyen

(3) A kertként nem használt felületeket gyepfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telken a cserjék és a fák fajtájának és helyének megválasztásakor a helyi klimatikus és táji adottságokon túl az építészeti érték telken való elhelyezéséhez is illeszkedni kell. Invazív növényfaj nem telepíthető. Cserje, sövény a szomszédos telekhatártól minimum 60 cm-re, fa minimum 2,0 m-re ültethető.

12. §

(1) Hírközlési vezeték (kábel) épület utcai, illetve közterület felől látszó homlokzatain csak takart, rejtett módon helyezhető el.

(2) Új vezeték nélküli elektronikus hírközlési és műsorszóró létesítmény és műtárgy csak külterület azon részén helyezhető el, ami a belterület határától legalább 500 m távolságban van, elsősorban multifunkcionális kialakítással. Kivételes esetben önálló szerkezet is telepíthető, amennyiben nem áll rendelkezésre erre alkalmas meglévő építmény.

(3) Új vezetékes hírközlési hálózatot a meglévő oszlopsorra vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő vezetékes hálózatot terepszint alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(4) A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet.

(5) Közterület zöldfelületén terepszint felett elhelyezett közmű-, energia-ellátási és hírközlési műtárgy, különösen vízmű-kút, tűzvíztároló, szennyvíz-átemelő, gáznyomás-csökkentő, transzformátorház – amennyiben egyéb műszaki jellegű akadály nem gátolja, örökzöld élőszövényvel körbekerítendő. Az élőszövény telepítése a közmű-szolgáltató kötelessége, a növény-telepítés a közterület kezelővel egyeztetett módon történhet.

11. A helyi védelem általános szabályai

13. §

(1) Helyi védelem alatt álló helyi emlékek minősül az 5. mellékletben felsorolt minden olyan helyi építészeti örökségi elem, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti értéket képvisel, a településképe kedvező megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos.

(2) Az önkormányzat helyi védelemmel kapcsolatos szakmai feladatait a polgármester látja el.

(3) Helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezhet írásban az Önkormányzathoz vagy a Polgármesterhez intézett levélben a védelem

alá helyezés vagy a védelem megszüntetése tárgyának egyértelmű megjelölésével, és értékvizsgálati dokumentáció benyújtásával.

- (4) Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés a védettség tárgyát képező objektum tulajdonosi körének előzetes tájékoztatásával történhet.
- (5) A helyi védelem alá helyezési, vagy alóli feloldási szándékot a döntést megelőzően 15 nappal az Önkormányzat honlapján közzé kell tenni.
- (6) Helyi védelemmel kapcsolatos testületi döntés hatálya folyamatban lévő hatósági eljárásokra nem terjed ki.
- (7) A helyi emléket a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megőrizni. Az ingatlan használata nem veszélyeztetheti a védett érték fennmaradását és állapotát.
- (8) A helyi emléket nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében folytatott építési tevékenység, területi használat.
- (9) A helyi emlék korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén
 - a) nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg,
 - b) ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó,
 - c) az ingatlan helyi emlékeknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez,
 - d) kényszerű bontás esetén a lebontott épületrészt eredeti formában vissza kell építeni.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

12. Falusias lakóterület

14. §

- (1) Az **Lf** jelű, *falusias lakóterület* építési övezetek területén a 8.§ (3) bekezdés figyelembevételével
 - a) az előkert legkisebb mérete a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 5 méter,
 - b) az oldalkert legkisebb mérete 3 méter,
 - c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.
- (2) Az **Lf** jelű, *falusias lakóterület* építési övezetek területén telkenként egy főépület és két melléképület építhető.
- (3) Az **Lf** jelű, *falusias lakóterület* építési övezetek területén elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan, vagy egyben:
 - a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) vendéglátó,

- d) szállás jellegű,
- a) igazgatási, iroda,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

- (4) Az Lf jelű, falusias lakóterület építési övezetek területén a mező- és erdőgazdasági épületeket, építményeket a telkek utcafronti telekhatárától a telkek belseje felé mért 20 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

13. Településközpont terület

15. §

- (1) A **Vt** jelű, településközpont terület építési övezetek területén

- a) az előkert legkisebb mérete a kialakult állapot szerinti, ennek hiányában 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 3 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 6 méter.

- (2) A **Vt** jelű, településközpont terület építési övezetek területén telkenként több főépület építhető.

- (1) A **Vt** jelű, településközponti vegyes terület építési övezetek területén elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendeltetést tartalmazhat.

14. Egyéb ipari gazdasági terület

16. §

- (1) A **Gipe** jelű, egyéb ipari gazdasági terület építési övezetek területén a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak helyezhetők el.

- (2) A **Gipe** jelű, egyéb ipari gazdasági terület építési övezet területén telkenként több főépület építhető, ahol

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 5 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 5 méter.

- (1) A **Gipe** jelű, egyéb ipari gazdasági terület építési övezet területén elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási,

- b) településüzemeltetési
 - c) iroda,
 - d) a gazdasági területéhez kapcsolódó munkásszállás,
 - e) kereskedelmi, szolgáltató és raktár,
 - f) kutatás-fejlesztés és
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A **Gipe-1** jelű építési övezet területén

- a) önálló lakóépület nem helyezhető el,
- b) egy telken legfeljebb egy szolgálati lakás helyezhető el, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül úgy, hogy annak alapterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek összes szintterületének 20%-át.

15. Különleges beépítésre szánt terület

17. §

(1) A **K-Tü** jelű, különleges település üzemeltetési terület építési övezetek területe a településgazdálkodási és a településüzemeltetési használatra szánt épületek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A **K-Tü** jelű építési övezetek területén önálló lakóépület nem helyezhető el, ahol

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 5 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 5 méter.

(3) A **K-Mü** jelű, különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területe a mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) az előkert mérete 10 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 10 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

(4) A **K-Mü** jelű építési övezetek területén önálló lakóépület nem helyezhető el.

(5) A **K-Mü** jelű építési övezetek területén kialakítható a személyzet számára szolgálati lakás.

(6) A területen csak az állattenyésztéshez, vagy növénytermesztéshez kapcsolódóan helyezhetők el kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

16. Közlekedési terület

18. §

(1) A **KÖu** jelű közúti közlekedési területek az utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.



- (2) A **KÖu** jelű közúti közlekedési terület övezetében az útpálya, annak alépítménye, a padka, a vízelvezetés, a zöldsáv, a közművek, a járda és a biztonsági távolságok helyigényét biztosítani kell.
- (3) A **KÖu** jelű közúti közlekedési terület övezeteiben közművek, vagy út építése és tervezése során az előírt közműellátottsághoz szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.
- (4) A **KÖe** jelű egyéb közlekedési terület a vasúti közlekedés műtárgyainak, a közlekedést kiszolgáló épületeknek, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló építményeknek az elhelyezésére szolgál.

17. Zöldterület

19. §

- (1) A **Zkk** jelű közterek területén elhelyezhető a rendeltetésszerű használatához szükséges, pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését szolgáló vendéglátó építmény, közmű műtárgy, kiszolgáló út és tó.

18. Erdőterület

20. §

- (1) Az **Ev** jelű védelmi célú, az **Er** jelű rekreációs erdő övezetek telkei a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

19. Mezőgazdasági terület

21. §

- (1) Az **Má** jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont kialakítható a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint.
- (2) Az **Má** jelű, általános mezőgazdasági terület övezetében mezőgazdasággal összefüggő lakóépület, vagy lakás csak 6000 m² telekméret felett helyezhető el. A lakóépület, vagy lakás bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2. melléklet szerinti beépítési mérték felét.
- (3) Az **Má** jelű, általános mezőgazdasági terület ökológiai hálózat által érintett területén épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az **Má-1** jelű, általános mezőgazdasági terület övezet területén
 - a) az előkert mérete 12 méter,
 - b) az oldalkert legkisebb mérete 10 méter,
 - c) a hátsókerter legkisebb mérete 10 méter.
- (5) Az **Má-1** jelű övezet területén kialakítható mezőgazdasági birtokközpont, a magasabb szintű jogszabályokban rögzített feltételek betartásával úgy, hogy a birtokközpont legnagyobb beépítettsége nem lehet több, mint 20%. Birtokközpont létesítése esetén a párkánymagasság legfeljebb 7,5 méter.
- (6) Az **Mt** jelű, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében csak a legeltetéses állattartáshoz szükséges, tájba illő építmény helyezhető el.

20. Vízgazdálkodási terület

22. §

- (1) A **Vg-1** jelű vízgazdálkodási terület övezetei a vízgazdálkodási csatornák területét és parti sávját foglalja magába.
- (2) A **Vg-2** jelű vízgazdálkodási terület övezetei az állóvizek területét és parti sávját foglalja magába.
- (3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

21. Természetközeli terület

23. §

- (1) A **Tk-1** jelű természetközeli területeken kizárólag az ismeretterjesztést és a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el.

22. Különleges beépítésre nem szánt terület

24. §

- (1) A **Kb-T** jelű temető terület övezete a település temetkezés céljára kijelölt része.
- (2) A **Kb-Rek** jelű rekreációs terület övezete a lakosság szabadban való aktív pihenését és az idegenforgalmat szolgáló terület.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület övezetében épületet elhelyezni a telekhatártól legalább 10 méter távolságra lehet.

IV. Fejezet

Településkép-értékesítési eszközök

23. Szakmai konzultáció

25. §

- (1) Várfölde Község Önkormányzata az alábbi településképet érintő kérdésekben kötelezővé teszi a szakmai konzultációt:
 - a) településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési ügyekben a tervezés kezdeti szakaszában
 - aa) minden 200 m² beépített hasznos alapterület felett, vagy
 - ab) a terepszint felett több, mint 3 szint beépítése esetén, vagy
 - ac) a helyi védett épület utcai homlokzatának megváltoztatásával járó építési tevékenységet megelőzően, vagy
 - ad) az előkertben, utcafronti homlokzaton vagy közterületen létesítendő új reklámhordozó, reklámfelület elhelyezése esetén.
 - b) zártkerti területen minden új épület építése, illetve meglévő épület külső megjelenésének megváltoztatása esetén.
- (2) A szakmai konzultáció és az arról készített emlékeztető felelőse az önkormányzati főépítész.

24. Településképi véleményezési eljárás

26. §

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást, helyi emlék bontási engedélyezési eljárását, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárását, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszát megelőzően.
- (2) A településképi véleményezési eljárás szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet tartalmazza.
- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
 - a) megfelel-e valamennyi, a településtervben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a településképi arculati kézikönyvben szereplő, a település építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
 - c) a településterv irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

25. Településképi bejelentési eljárás

27. §

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 4. mellékletben meghatározott, az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően.
- (2) A településképi bejelentési eljárás szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet tartalmazza.

26. Településképi kötelezés, településképi bírság

28. §

- (1) Ha az ingatlant érintően
 - a) a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
 - b) az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet,az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására – az ingatlan tulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképvédelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképvédelmi bírság ismételtén kiszabható.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.
- (4) A településképvédelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

29. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a településképvédelméről szóló 6/2019. (V. 30.) rendelet.

1. melléklet Várfölde Község Önkormányzata Képviselőtestületének a .../... (... ..) számú önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv (ld. külön tervlapon)



2. melléklet Várfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a .../... (... ..) számú önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
	építési övezet, övezet jele	a telek						az épület megengedett legnagyobb
		beépítés módja: O: oldal- határon álló Sz: szabadonálló	kialakítható legkisebb			megengedett		
			területe	szélessége	mélysége	beépítettsége terepszint felett	zöldfelületi aránya	párkány- magassága
1	Lf-1	O	600	16	25	30	50	4,5
2	Vt-1	O	600	16	25	40	25	4,5
3	Gipe-1	Sz	2 000	-	-	30	30	4,5
4	K-Tü	Sz	5 000	-	-	40	40	4,5
5	K-Mü	Sz	15 000	-	-	30	50	6,0
6	KÖu-1	-	-	-	-	5	-	3,5
7	KÖu-k	-	-	-	-	5	-	4,5
8	KÖe-1	-	-	-	-	3	-	4,5
9	Zkk	-	-	-	-	3	60	4,5
10	Ev-1	-	-	-	-	0	-	0
11	Er-1	Sz	-	-	-	5	-	3,5
12	Má-1	Sz	14000	-	-	3/20*	-	6,0/7,5*
13	Mt-1	-	-	-	-	0	-	0
14	Vg-1	-	-	-	-	0	-	0
15	Vg-2	-	-	-	-	3	-	0
16	Tk-1	-	-	-	-	0	-	0
17	Kb-T	Sz	-	-	-	3	50	4,5
18	Kb-Rek	Sz	-	-	-	10	50	4,5

* Birtokközpont esetén

3. melléklet Várfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a .../...(...) számú önkormányzati rendelethez

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartását 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)	
..... (....) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.											
2.											
3.											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											

4. melléklet Várfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a .../.../... számú
önkormányzati rendelethez

**Településképi bejelentési eljárásához köthető építési tevékenységek, elhelyezések,
területhasználatok**

1. Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.
2. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
3. Meglévő épület kizárólag külső alaprajzi méretet érintő, hasznos alapterületet nem növelő bővítése.
4. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
5. Új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése.
6. Kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése.
7. Növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény-, illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
8. Temető területén:
 - a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése,
 - b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése.
9. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjelek építése, elhelyezése.
10. Emlékfal építése.
11. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező műtárgyainak építése, bővítése.
12. A megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező, legfeljebb 180 napig fennálló és a piacfelügyeleti hatóság hatáskörébe nem tartozó épület építése, ideértve a sátszerkezetet is.
13. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, legfeljebb 180 napig fennálló és megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal rendelkező és maximum 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény építése, bővítése.

14. Magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
15. A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.
16. Támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
17. Kerítés, sövény, járda létesítése, építése, bővítése.
18. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék, illemhely (kivéve csoportos illemhely) elhelyezése, építése, bővítése.
19. Cégek, cég- és üzletjelzések épületen való elhelyezése.
20. Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés, áru- és pénzautomata épületen vagy épületben való elhelyezése.
21. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló elhelyezése.
22. Telken belüli közműpótló műtárgy építése, kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
23. Telken belüli geodéziai építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
24. Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése kivéve, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre.
25. Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.
26. Magasles és kilátó építése, bővítése, amennyiben annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert nem haladja meg, továbbá vadetető és erdei építmény építése, bővítése, ha a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6,0 m-t nem haladja meg.
27. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.
28. Úszóműves vízi létesítmény, lakóhajó, úszóház létesítése, bővítése.

5. melléklet Várfölde Község Önkormányzata Képviselő-testületének a .../...(...) számú önkormányzati rendelethez

Helyi védelem alatt álló építészeti örökség elemei

srsz	név	hpsz
1.	Szűz Mária Széplőtelen Szíve Templom	113/1
2.	Út menti keresztek	71/1; 084/2