

A helyi építési szabályzatról

Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat, továbbá Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a szervezeti és működési szabályzatról szóló 1/2020. (II.3.) önkormányzati rendelet 56. és 57. §-aiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Általános rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) ¹Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, amely nem minősül sarokteleknek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.

¹ Az 1. § a) pontja a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- d) ²Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: gépjárműtároló (garázs, támfalgarázs), nyárikonyha, tároló (fáskamra, szerszámtároló, szín és más tároló), kazánház, barkács- vagy egyéb műhely, állattartó épület, fedett fürdőmedence, szauna, sport-és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- e) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.
- f) Támfal garázs: az épület előkertjében terepszint alatt elhelyezett gépjármű tároló, melynek közterület felőli homlokzata támfalként szolgál. Támfalgarázs legalább 0,5 m vastag földtakarással létesülő önálló építmény.
- g) ³Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A telek legnagyobb beépítettsége és az épületmagasság „K” jelölés esetén legfeljebb az övezetre jellemző mértékszámától +10%-al térhet el. A kialakítható legkisebb telekterület „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést. Telekhatár-rendezés a telek területét legfeljebb 10 %-al változtathatja meg.
- h) Telek be nem építhető része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen épület nem helyezhető el.

2. §

Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület):

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Velence belterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:4000 méretarányú Velence belterületi szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az SZT-3 jelű és M=1:10000 méretarányú Velence külterületi szabályozási tervét a 4. melléklet szerint állapítja meg.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

- (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, amelyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:
- a) szabályozási vonal,
 - b) építési övezet, övezet határa és jele,
 - c) építési hely,
 - d) telek be nem építhető része.

² Az 1. § d) pontja a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

³ Az 1. § g) pontja a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 1. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

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

- a) védőtávolságok
- b) műemlék és területe
- c) műemléki környezet határa/területe
- d) régészeti terület határa/területe
- e) helyi jelentőségű védett művi érték
- f) helyi értékvédelmi terület határa/területe
- g) országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték
- h) helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- i) országos ökológiai hálózat magterület
- j) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe
- k) tájképvédelmi övezettel érintett terület határa.

(3) Kötelező érvényűek továbbá

- a) Vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa/területe
- b) Vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa/területe
- c) Vízbázis külső védőövezet határa/területe
- d) vízminőség védelmi terület határa
- e) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe.

(4) Tájékoztató szabályozási elemek, amelyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ
- b) jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma
- c) belterületi határ
- d) kerékpárút
- e) gyalogút

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

(1) Közterületen (közlekedési és zöldterületi övezetben) elhelyezhető

- a) közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló stb),
- b) köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak,
- c) szobor, emlékmű, utcabútor,
- d) park és játszótér építményei,
- e) árusító pavilon,
- f) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára.

(2) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) ideiglenesen igénybevehető:

- a) vendéglátó létesítmények időszakos terasza,
- b) rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon stb,
- c) időszakos árusító pavilon,
- d) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára.

(3) A gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.

(4) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

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

(6)⁴ A közterületen az építési telkekhez kiépített kapubehajtókat az alábbiak szerint lehet kialakítani:

- a) kertvárosias, falusias, üdülőházas és hétvégi házas építési övezetekben építési telkenként 1 db kapubehajtó létesíthető a közút és a telekhatár között, legfeljebb 5 m szélességben;
- b) egyéb építési övezetben építési telkenként 2 db kapubehajtó létesíthető, legfeljebb 5 m szélességben;
- c) a kapubehajtók számától, méretétől és a kialakítás módjától – különösen indokolt esetben – a közútkezelő és az önkormányzat hozzájárulásával el lehet térni.

(7)⁵ A telek homlokvonalán csak olyan tolókapu létesíthető, amely szerkezetének minden eleme nyitott és zárt állapotban is csak teljes egészében az építési telken belül helyezkedik el, azaz a kerítés mozgó szárnya is csak a kerítés belső, a telek belső felére eső oldalán mozog.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Régészeti területek

5. §

(1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

4. Műemlék védelem

6. §

(1) A település műemléki védelem alatt álló és a nyilvántartásba vett műemlékén és annak környezetben (a műemlékké nyilvánítást követően a műemléki környezetben) történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani

5. Helyi értékvédelem

7. §

(1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

4 A 4. § (6) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

5 A 4. § (7) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

IV. Fejezet
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. §

(1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Védett területen 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

V. Fejezet
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

6. Környezetvédelem

9. §

(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.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak kertvárosias és falusias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Az állattartó épületet az utcafronti építési vonaltól számított 15 m-en túl, lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- d) Nagylétszámú állattartó telep nem létesíthető a településen.
- e) Új állattartó telep belterülettől, védett terület határától vízfolyástól, vízfelülettől legalább 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Gazdasági területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

7. A vízminőség védelme

10. §

(1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Velence 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) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(4) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(5) 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.

8. A levegő védelme

11. §

(1) Velence Város 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 meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

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

(4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmény körül a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

9. A termőföld védelme

12. §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újra hasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

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

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

10. A zaj elleni védelem

13. §

(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.

(3) A vasútvonal és az autópálya mentén a meglevő zajvédő falak nem bonthatók el, új zajvédő falak létesítése közlekedési területen lehetséges.

VI. Fejezet

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények, műtárgyak,
- c) természet közeli folyó és állóvizek,
- d) természeti területek.

(2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon belüli építésnél a kijelölés alapjául szolgáló mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.

(3) A közüzemi szennyvízátemelő védőtávolsága 10 m .

(4) A Velencei-tó mellett a szabályozási terven jelölt parti sávon belül új épület nem építhető. A parti sávon belüli meglevő lakó- és üdülőépületek egy alkalommal, legfeljebb 25 m² alapterülettel bővíthetők.

(5) A partisávon belül építendő műtárgyak létesítésekor a látványvédelem és a környezetvédelem szempontjait kiemelten érvényesíteni kell, 5 méter magasságot meghaladó műtárgy nem építhető.

(6) A partvédműtől 100 m-en belül történő építésnél az épületmagasság számításánál a partvédmű magasságát kell figyelembe venni akkor is, ha az ingatlanon tereprendezés történik.

(7) A partvédműtől 100 m-en belül levő épületek földszinti padlósíntjének legalább +50 cm-el a partvédmű szintje felett kell lennie, azaz az új épületek padlósíntje 105,42 mBf lehet.

VII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

15. §

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

- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél. A magánút szélességét úgy kell meghatározni, hogy azon a keletkező csapadékvizek befogadóig történő elvezetése biztosítható legyen.
- (5) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.
- (6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméreteket - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.
- (7) Telekösszevonás csak azonos övezetben és építési övezetben levő építési telkek esetében lehetséges. A telekösszevonással kialakított új telek területe legfeljebb az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület kétszerese lehet.
- (8) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.
- (9)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 az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál.

VIII. Fejezet **KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

11. Általános előírások

16. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

⁶ A 15. § (9) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

12. Vízellátás

17. §

(1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

13. Szennyvízelvezetés

18. §

(1) A településen az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés kiépített. A fejlesztési területek szennyvízelvezetése a meglevő rendszer bővítésével létesíthető.

(2) A talaj, talajvíz védelme és vízminőségvédelem érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos. Közműpótlóként a szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig különlegesen indokolt esetben zárt szennyvíztározó építése lehetséges.

(3) A szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően az ingatlanok szennyvíz gerincvezetékre történő rákötése kötelező.

(4) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

19. §

(1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m³-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

14. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

20. §

(1) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy kizárólag búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

21. §

(1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Velence település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny, a település vízminőségvédelmi területtel érintett.

(2) A szabályozási terven ábrázolt vízminőségvédelmi területen belül meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

22. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltároló úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

16. Villamosenergia ellátás

23. §

Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

17. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

24. §

Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

IX. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. Az építés általános feltételei

25. §

(1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.

(2) A meglévő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.

(2a)⁷ A telek, építési telek megközelíthetőnek tekinthető abban az esetben is, amennyiben a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3 m széles, vízfolyás felett átvezetett hídon van kapcsolata.

(3) Lakóterületen nem helyezhető el a vendéglátó épületek közül az önálló rendeltetésű italbolt, valamint üzemanyagtöltő.

(4)⁸ Új lakóépület utcai homlokzatának magassága minimum 3 m kell legyen.

(5)⁹ Amennyiben a telek lejtése a lejtés irányával párhuzamos homlokzatok vetületi hosszában – az eredeti tereplejtést figyelembe véve - 10 % és 15 % közötti, az épület épületmagasságának mértéke legfeljebb 20 %-kal túllépheti az e rendelet 1. mellékletében megállapított megengedett legnagyobb épületmagasságot.

7 A 25. § (2a) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdése iktatta be.

8 A 25. § (4) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

9 A 25. § (5) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdése iktatta be.

(6)¹⁰ Amennyiben a telek lejtése a lejtés irányával párhuzamos homlokzatok vetületi hosszában – az eredeti tereplejtést figyelembe véve - a 15 %-ot meghaladja, az épület épületmagasságának mértéke legfeljebb 30 %-kal túllépheti az e rendelet 1. mellékletében megállapított megengedett legnagyobb épületmagasságot.

26. §

(1) Melléképület vegyes területen csak egy lakásos lakóépülettel beépített ingatlanon építhető.

(2) E rendelet előírásainak nem megfelelő, meglevő állattartó épületek felújíthatók, azonban bővítésük nem lehetséges.

(3) Melléképület építési helyen belül építhető, kivétel ez alól a támfalgarázs.

(4)¹¹ Beépítésre szánt építési övezetben melléképület csak a főépülettel egyidejűleg, vagy annak megépülését követően építhető.

(5)¹² Melléképítmények közül a kemence, kerti grill és egyéb épített tűzrakóhely nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül. A kerti víz-, fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb szélességi méretének megfelelő teleksávban, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(6)¹³ A kerti és beltéri víz-, fürdőmedence vizeit közcsonnába kell elvezetni, ezért az 5 m³-t meghaladó hasznos térfogatú medence csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szennyvizének közcsonnában való elhelyezése biztosított, és ahhoz a csatorna üzemeltetője hozzájárulását megadta.

(7)¹⁴ A támfalgarázs az alábbiak betartása mellett építhető:

- a) a támfalgaráznak a közterület vagy a magánút felőli támfalként megjelenő magassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, és ezen támfalszakasz felett korlát vagy kerítés létesíthető,
- b) a támfalgarázson telkenként legfeljebb 1 db és legfeljebb 5,0 m széles kapu létesíthető.

27. §

(1) Ha 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.

(2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(3)¹⁵ Amennyiben a meglevő épület épületmagassága meghaladja az építési övezet, övezet előírásában szereplő értéket, az épületmagasság kizárólag műszaki szükségesség miatt (pl.

10 A 25. § (6) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdése iktatta be.

11 A 26. § (4) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

12 A 26. § (5) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

13 A 26. § (6) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

14 A 26. § (7) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

tetőcsere, attikafal építés stb.) a tényleges épületmagasság 5 %-át meg nem haladó mértékben növelhető.

28. §

- (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti beépítés legfeljebb 20 % lehet.
- (4) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

29. §

- (1) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.
- (2) Tájképvédelmi övezettel érintett területen - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű és napelempark nem létesíthető.

19. Beépítési mód, beépítési hely

30. §

- (1)¹⁶ Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár. Az új épületeket a telekhatártól legalább 1 méter távolságra kell elhelyezni.
- (2)¹⁷ Az építési övezetekben az előkert mérete és az előkerti építési vonal az építési övezetre vonatkozó külön előírás vagy a szabályozási terven ábrázolt építési hely szerinti, ennek hiányában:
 - a) vegyes és lakó építési övezetben 5 m. Amennyiben beépített utcaszakaszon a meglevő előkertek mérete és az előkerti építési vonal eltér az 5 métertől, az épületeket a meglevő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell elhelyezni.
 - b) Gazdasági építési övezetek esetében: 10 m, kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglevő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni.
 - c) Egyéb építési övezet esetében 5 m.
- (3) Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló beépítés esetén:
 - a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult, de legalább 4,0 m, vagy
 - c) az a) -b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult, de legalább 6 m.

15 A 27. § (3) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

16 A 30. § (1) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

17 A 30. § (2) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 30. § (2) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

- (4) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje:
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 m ,
 - c) ¹⁸az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,
 - d) gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 m
- (5) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m , kivéve:
- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
 - b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 m , vagy a kialakult állapot szerinti,
 - c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.

X. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

20. Beépítésre szánt területek tagozódása

31. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lk - rövidítéssel jelölt kisvárosias lakóterület ;
- b) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület ;
- c) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;
- d) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;
- e) Vi – intézményi terület
- f) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- g) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület;
- h) Üü - rövidítéssel jelölt üdülőházas terület;
- i) Üh - rövidítéssel jelölt hétvégiházas terület;

(2) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület;
- b) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;
- c) K-Eü - rövidítéssel jelölt különleges egészségügyi terület;
- d) K-Re – rövidítéssel jelölt különleges rekreációs terület
- e) K-C - rövidítéssel jelölt különleges camping terület;
- f) K-Ps - rövidítéssel jelölt különleges pincesor terület;
- g) K-Kk - rövidítéssel jelölt különleges kikötő terület;
- h) K-Ki - rövidítéssel jelölt különleges kilátó terület;
- i) K-Közmű- rövidítéssel jelölt különleges közmű terület;
- j) K-Ker – rövidítéssel jelölt különleges kereskedelmi terület.

21. Kisvárosias lakóterület

32. §

(1) Kisvárosias lakóterület Lk jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület

¹⁸ A 30. § (4) bekezdés c) pontja a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- a) lakó;
- b) lakófunkciót nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) kivételesen szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Új lakás a területen nem helyezhető el. Meglevő lakóépület bontása esetén az új épületben csak a meglévő lakásszámmal egyező számú új lakás építhető, melyhez lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) önálló kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

22. Kertvárosias lakóterület

33. §

(1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni, közműves szennyvízelvezetés mellett. A szennyvíz gerincvezeték kiépítéséig zárt szennyvíztároló építése engedélyezhető.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben az építési helyen belül egy főépület helyezhető el, amely legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat. Építhető továbbá a lakófunkciót kiegészítő funkció számára egy önálló melléképület.

(4) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

(5) A melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el az Lke építési övezetekben:

- a) önálló kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetben legfeljebb 1,3 m magas kerítés létesíthető.

(7)¹⁹ Az Lke-8* jelű építési övezetben az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m, az építési övezet beépítési módja és határértékei megegyeznek az Lke-8 jelű építési övezet előírásaival.

(8)²⁰ Az Lke-8** jelű építési övezetben a saroktelkeken két főépületben főépületenként egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az építési övezet beépítési módja és határértékei megegyeznek az Lke-8 jelű építési övezet előírásaival.

(9)²¹ Az Lke-23 jelű építési övezetben megengedett négy főépületben összesen négy önálló rendeltetési egység elhelyezése.

23. Falusias lakóterület

34. §

(1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági,
 - c) ²²a helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) helyi igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó rendeltetésű 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.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni. A 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(5) 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 m-es teleksávban.

24. Településközpont terület

35. §

19 A 33. § (7) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

20 A 33. § (8) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdése iktatta be.

21 A 33. § (9) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdése iktatta be.

22 A 34. § (1) bekezdés c) pontja a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

(1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető több önálló rendeltetést magában foglaló épület:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Új lakás a területen nem helyezhető el. Meglevő lakóépület bontása esetén az új épületben csak a meglevő lakásszámmal egyező számú új lakás építhető.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állattartó építmény,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

36. §

(1) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy 200 m-en belül a közterületen is kiépíthetők a szükséges parkolók, amennyiben ahhoz az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a megépítendő közterületi parkolók helyét.

(2)²³ A technológiai berendezés magassága az építés övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

25. Intézményi terület

37. §

(1) A településközpont terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben az épületek

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) közösségi tér

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(3) Az intézményi terület építési övezetének építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

²³ A 36. § (2) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

26. Kereskedelmi, szolgáltató terület

38. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda,
 - d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás
- rendeltetést is tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4)²⁴ A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

27. Ipari terület

39. §

(1) Az ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló,
 - b) ipari,
 - c) az ipari és gazdasági tevékenységhez tartozó iroda
- rendeltetést is tartalmazhat

(2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

28. Üdülőházas terület

40. §

(1) Az üdülőházas terület Üü jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) több egységet tartalmazó üdülőépület,
- b) a terület rendeltetésével összhangban levő és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) sport
- d) tevékenységhez tartozó iroda,

rendeltetést is tartalmazhat. Nem létesíthető a területen lakó rendeltetési egység.

(2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni, közműves szennyvízelvezetés mellett.

(3) Az építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

²⁴ A 38. § (4) bekezdése a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 10. §-ával megállapított szöveg.

- (4) Azépítési övezeteiben új üdülőegységenként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.
- (5) Az Üü-6 és Üü-7 jellel jelölt építési övezetekben kizárólag szállás, pihenés, rekreáció, szabadidő eltöltése céljára szolgáló és az ezzel összefüggő rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

29. Hétfélig házas üdülő terület

41. §

- (1) Hétfélig házas üdülőterület Üh jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) legfeljebb két egységet tartalmazó üdülőépület,
 - b) a terület rendeltetésével összhangban levő és azt szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) sport jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat. Nem létesíthető a területen lakó rendeltetési egység.
- (2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni, közműves szennyvízelvezetés mellett.
- (3) Az építési övezetben levő építési telken egy épület helyezhető el a beépítési % keretein belül.
- (4) Azépítési övezeteiben új üdülőegységenként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

30. Különleges sport terület

42. §

- (1) Különleges sport K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a sportolással összefüggő építmények és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-Sp építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Az építési övezet telkein több önálló épület is elhelyezhető.
- (4)²⁵ K-Sp-1 építési övezetben elhelyezhetők a sportolással összefüggő építmények és az azt kiszolgáló épületeken kívül a lovassporttal kapcsolatos épületek és állattartó épületek is.

31. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

43. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi 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 helyezhető el.
- (2) Az építési övezet területén
- a) a mezőgazdasági termeléshez szükséges épületek,
 - b) állattartó épület,

²⁵ A 42. § (4) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 11. §-a iktatta be.

- c) terménytároló,
 - d) szerszám- és géptároló,
 - e) vegyszertároló,
 - f) terményfeldolgozó,
 - g) mezőgazdasági gépjavító,
 - h) órház,
 - i) termékvezeték és annak műtárgya,
 - j) komposztáló telep építménye
- elhelyezhető.

(3) A K-Mű építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Az övezetben terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető.

32. Különleges egészségügyi terület

44. §

(1) Különleges egészségügyi K-Eü jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag az egészségügyi célra szolgáló és az ezzel összefüggő, ezt kiszolgáló tevékenység elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Eü építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(3) Különleges egészségügyi építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

33. Különleges rekreációs terület

45. §

(1) Különleges K-Re jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a pihenés, rekreáció, sport és közösségi szórakoztatás céljára és ezzel összefüggő tevékenység elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Re építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(3) Az építési övezet telkein több önálló épület is elhelyezhető.

34. Különleges camping terület

46. §

(1) Különleges camping K-C jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag szállás és az ezzel összefüggő üzemeltetés, vendéglátás, szórakozás, sportolás, szabadidő eltöltése céljára és ezzel összefüggő tevékenység elhelyezésére szolgál.

(2) A K-C építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(3) Különleges camping építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

35. Különleges pincesor terület

47. §

- (1) Különleges pincesor K-Ps jellel jelölt terület a hagyományos szőlőgazdálkodással kapcsolatos építmények és ezzel összefüggő tevékenységek célját szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezet területén részleges közművesítés és kiépített közúti közlekedés esetén lehetséges az építés.
- (4) A kialakult beépítési módnak és beépítettségnek megfelelően a meglevő épület bontását követően új épület is elhelyezhető. Meglevő épület egyszer 10 m²-vel bővíthető. Az oldalkert legkisebb mérete az övezetben 0,5 m is lehet a kialakult állapot és a tűzvédelmi előírások figyelembevétele mellett.

36. Különleges kikötő terület

48. §

- (1) Különleges kikötő, K-kk jellel jelölt építési övezet a vízi közlekedési és ezt szolgáló közlekedési, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet építési telkein a hiányos közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Különleges kikötő terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

37. Különleges kilátó terület

49. §

- (1) Különleges kilátó, K-ki jellel jelölt építési övezet kilátó, turisztikai szolgáltató és vendéglátó épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet építési telkei hiányos közművesítés esetén is beépíthetők.
- (3) Különleges kilátó terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

38. Különleges közmű terület

50. §

- (1) Különleges közmű, K-Közmű jellel jelölt építési övezet közművesítéssel és az azzal összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben történő építésnél a szükséges parkolók száma – 50%-al csökkenthető.
- (3) A parkolókat elsődlegesen saját telken belül kell elhelyezni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy 500 m-en belül a közterületen is kiépíthetők a szükséges parkolók. A közterületi parkolók helyét az önkormányzattal egyeztetni kell.
- (4) Az építési övezet építési telkei hiányos közművesítés esetén is beépíthetők.
- (5) Különleges közmű terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

39. Különleges kereskedelmi terület

51. §

- (1) Különleges kereskedelmi K-Ker jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag kereskedelmi célra szolgáló és az ezzel összefüggő, ezt kiszolgáló tevékenység elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-Ker építési övezet építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (3) Különleges kereskedelmi építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető, de nem építhető 400 m²-t meghaladó hasznos alapterületű kereskedelmi célú épület.
- (4) Az építési övezet dél-nyugati, üdülőházas építési övezettel határos telekhatára mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

XI. Fejezet **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

40. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

52. §

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

- a) Közlekedési terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
 - ab) Kök - rövidítéssel jelölt kötöttpályás közlekedési terület.
- b) Zöldterület
 - ba) Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület – közkert
 - bb) Z-kp – rövidítéssel jelölt zöldterület - közpark
- c) Erdőterület, ezen belül:
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület,
 - cb) Eg – rövidítéssel jelölt gazdasági erdő
 - cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület
- d) Mezőgazdasági terület Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület,
- f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület,
- g) Különleges beépítésre nem szánt területek
 - ga) Kb-H - rövidítéssel jelölt hulladékátrakó és komposzttelep területe
 - gb) Kb-T - rövidítéssel jelölt temető területe
 - gc) Kb-S - rövidítéssel jelölt strand területe
 - gd) Kb-Sp rövidítéssel jelölt sport területe
 - ge) Kb-Ök rövidítéssel jelölt ökológiai gazdálkodási területe
 - gf) Kb-kk rövidítéssel jelölt kikötő terület

41. Közlekedési területek általános előírásai

53. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) 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 utcafásítás végezhető.

(3) Közlekedési területen elhelyezhető épületek a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhatnak.

(4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

(5) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

(6) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

53/A. §²⁶

Az M7 autópálya jobb és bal pálya melletti pihenőhely területén a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a legnagyobb épületmagasság 7,0 m lehet. Az épületek, előtetők és a parkoló lefedésére szolgáló napenergia-hasznosító létesítmények az ingatlanok telekhatárára is építhetők.

42. Zöldterületek általános előírásai

54. §

(1) Zöldterület - közkert a Z-kk és közpark a Z-kp jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Z-kk és Z-kp övezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
- b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(3) Z-kk és Zkp övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 5,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el.

(4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

43. Erdőterület

55. §

(1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

56. §

²⁶ Az 53/A. §-t a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó továbbá az ezekkel összefüggő tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdőgazdálkodással összefüggő rendeltetésű épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10 000 m²)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Beépítettség legfeljebb 0,5 %, de maximum 300 m² alapterülettel telkenként
- d) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

57. §

(1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet elsősorban a közjóléti erdőhasználattal továbbá az ezzel összefüggő tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) A közjóléti rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépítettség legfeljebb 5 %,
- c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

44. Általános mezőgazdasági terület

58. §

(1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó,
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.

(3) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.

(4) Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos ökológiai hálózat határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

59. §

(1) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m ,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m ,
- e) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m,
- f) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(2) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területén kell elhelyezni.

60. §

(1) Általános mezőgazdasági Má-1 jelű övezetben birtokközpontot az OTÉK előírásai szerint lehet létesíteni.

(2) Birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 10 ha nagyságú terület szükséges.

(3) A birtokközpont telkének legalább az 1,0 ha (10.000 m²) területet el kell érnie, de legfeljebb 3,0 ha (30.000 m²) területű lehet.

(4) A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 40% lehet, a legnagyobb épületenkénti alapterület nem korlátozott.

(5) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni, az elő- oldal- és hátsókert legkisebb méreten 10,0 m lehet.

(6) A legnagyobb épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet. A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, szárító stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(7)²⁷ A birtokközpont telkén egy lakóépület helyezhető el, amely legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazhat.

61. §

(1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, vízvédelmi (környezetvédelmi) illetve fejlesztési területbiztosítási okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben épületek nem helyezhetők el.

45. Kertes mezőgazdasági terület

62. §

(1) § (1) A kertes mezőgazdasági terület az Mk jellel jelölt, a kiskerti jellegű termelést, illetve saját ellátás biztosítását szolgáló terület.

(2) Mk övezetben az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezhető építmények:

- a) kertészeti termelés és ezzel összefüggő gazdasági építmények
- b) szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények,
- c) kertgazdálkodáshoz kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás és pihenés építményei.

²⁷ A 60. § (7) bekezdését a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 12. §-a iktatta be.

(3) Zártkerti művelés alól kivett telken az építmények legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Lakóépület nem építhető.

(4) Az övezetben

- a) a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 10 %, de legfeljebb egy 90 m² beépített területű épület építhető,
- b) a beépíthető telekszélessége legalább 10,0 m,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,
- e) az épületeket az utca telekhatártól legalább 5 m-re kell elhelyezni,
- f) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
- g) állattartó épület és mezőgazdasági gépjavító nem létesíthető.

63. §²⁸

46. Vízgazdálkodási terület

64. §

(1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 5,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

²⁸ A 63. §-t a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 14. §-a hatályon kívül helyezte.

47. Természetközeli terület

65. §

(1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár
- b) nádas
- c) sziklás területek területei.

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madár les, legfeljebb 6,0 m magas kilátó, stég, esőbeálló stb.) helyezhető el.

48. Különleges beépítésre nem szánt hulladékátrakó és komposzttelep terület

66. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt hulladékátrakó és komposzttelep Kb-H jellel jelölt övezet, amelyben kizárólag a hulladék átrakással és komposztálással kapcsolatos építmények helyezhetők el, továbbá az ott dolgozók részére szociális és kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 5 %, a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.

(3) Az övezet telkeit hiányos közművesítéssel kell ellátni.

49. Különleges beépítésre nem szánt temető terület

67. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt temető Kb-T jellel jelölt övezet, amely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A temető területén belül a telekhatároknál 10-10 m intenzív zöldterületet kell biztosítani.

(4) A zöldterületen belül urnafal létesíthető.

(5) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 2 %, a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.

(6) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

50. Különleges beépítésre nem szánt strand terület

68. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt strand Kb-S jellel jelölt övezet, amely kizárólag a város területén levő strandok területét foglalja magában.

- (2) Az övezet területén vendéglátás, szórakozás, sportolás, üzemeltetés célját szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 10 %, a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.
- (4) Az övezet telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) A Kb-S-1 jelű övezetben épület nem létesíthető.

51. Különleges beépítésre nem szánt sport terület

69. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt sport Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely kizárólag a sportolási, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos területét foglalja magában.
- (2) Az övezet területén vendéglátás, szórakozás, sportolás, üzemeltetés célját szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 10 %, a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.
- (4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

52. Különleges beépítésre nem szánt ökológiai gazdaság terület

70. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt ökológiai gazdaság terület Kb-Ök jellel jelölt övezet az ökológiai gazdálkodással kapcsolatos és ezzel összefüggő tevékenység végzésére szolgáló terület.
- (2) A területen az ökológiai gazdálkodáshoz kapcsolódó tároló-, növénytermesztési, állattartó, állattenyésztő és gazdasági épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 5 %, a legnagyobb épületmagasság 8,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.
- (4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

53. Különleges beépítésre nem szánt kikötő terület

71. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt kikötő Kb-kk jellel jelölt övezet, amely kizárólag a víziközlékedéssel, vízgazdálkodással, vízisporttal, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos területét foglalja magában.
- (2) Az övezet területén a terület rendeltetésének megfelelő, valamint a rendeltetést szolgáló vendéglátás, szórakozás, sportolás, üzemeltetés célját szolgáló épületek és építmények is elhelyezhetők.

(3) Az övezet területén a legnagyobb beépíthetőség 10 %, a legnagyobb épületmagasság 6,0 m lehet, több önálló épület is elhelyezhető az ingatlanokon.

(4) Az övezet ingatlanain hiányos közművesítés esetén is építhetők épületek.

XII. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

72. §

Hatályát veszti Velence Város Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2012. (VI.19.) önkormányzati rendelete.

73. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

74. §

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

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet_Övezetek beépítési módja és határértékei.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

29 Az 1. melléklet a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 3_2. Rendelet 2. melléklet_SZT-1 Belterületi Szabályozási Terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

30 A 2. melléklet a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet SZT-2 Belterületi Szabályozási Terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

31 A 3. melléklet a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 3_3. Renddlet 3. melléklet_SZT-3 Kültérületi Szabályozási Terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

32 A 4. melléklet a Velence Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.