

FÜLE KÖZSÉG

JÓVÁHAGYOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE



F Ü L E

MEGBÍZÓ:

Füle Község Önkormányzata
8081 Füle, Kossuth u. 43.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2025. május

**Füle Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2025. (V. 5.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról
Hatályos: 2025. 05. 05 18:00**

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

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

I. Fejezet

Általános Előírások

1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, faskamra, szerszámtároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- d) Önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.
- e) Kialakult: 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 megengedett legnagyobb épületmagasság „K” jelölés esetén legfeljebb a meglévő épület épületmagasságának mértékszám + 10 %-al növelhető. A kialakítható legkisebb telekterület „K” kialakult jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést.

2. § A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Füle belterületi szabályozási tervét a [1. melléklet](#),
- b) az SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Füle külterületi szabályozási tervét a [2. melléklet](#),
- c) az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit az [3. melléklet](#),
- d) az egyes övezetek telekalakítási és beépítési és határértékeit az [4. melléklet](#),
- e) az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a [5. melléklet](#),
- f) az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a [6. melléklet](#) szerint állapítja meg,

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

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

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) építési övezet, övezet jele,
- d) építési hely,
- e) beültetési kötelezettség.

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

- a) védőtávolságok,
- b) világörökség várományos helyszín,
- c) műemlékek,
- d) műemléki környezet határa
- e) régészeti lelőhely határa/területe,
- f) országos ökológiai hálózat magterület,
- g) tájképvédelmi terület határa,
- h) honvédelmi terület
- i) erőmű céljára korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe,

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

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ
- c) javasolt megszüntető jel
- d) javasolt telekhatár,
- e) közművezetékek,
- f) transzformátor állomás
- g) tervezett híd,
- h) tervezett alagút és aluljáró
- i) meglévő kerékpárút.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

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

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

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

(4) Melléképület építési helyen belül építhető.

(5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) Beépítésre szánt területen állattartó építményt és trágyatárolót csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.

b) Állattartó építmény és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél tovább kell elhelyezni.

c) Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszer-tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

5. § (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(3) Erőmű céljára korlátozottan igénybe vehető területen belül az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(4) Honvédelmi területtel jelölt közlekedési területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági közlekedés nem gátolható.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. § (1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – [\(7\) bekezdés](#)ben foglaltak szerint kell lehatárolni

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert méretét és az előkerti építési vonalat beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

(4) Az előkert és oldalkert vonatkozásában kialakultnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglévő épületek és a telek utcai homlokvonala közötti jellemző távolság mértéke.

(5) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a Szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

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

a) lakóterületen a telektömbben kialakult, vagy 4,0 méter,

b) egyéb építési övezetben a telektömbben kialakult, vagy 6 méter.

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

a) lakóterületen 3,0 méter,

b) egyéb építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(8) A hátsókert mérete a telektömbben kialakult, ennek hiányában 6,0 méter, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,

c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

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

a) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,

b) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi vegyes terület,

c) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,

d) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,

e) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,

6. Falusias lakóterület

8. § (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a

helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető, szállás jellegű rendeltetési egység csak falusi turizmus céljára alakítható ki.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb kettő főépítmény és kettő melléképület építhető. Építési telkenként legfeljebb kettő lakó rendeltetési egység létesíthető. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő egy önálló rendeltetési egység az [5. melléklet](#) figyelembevételével.

(3) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.

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

7. Intézményi terület

9. § (1) Az intézményi terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(2) Elhelyezhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás kizárólag az intézményi rendeltetésű épületen belül.

8. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

10. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

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

(4) A Gksz-3 jelű építési övezetben építési telken elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.

(5) A szabályozási terven jelölt 6 m széles, a környezeti hatások csökkentését szolgáló beültetési kötelezettséget a [33. §](#)-ban foglaltak szerint kell teljesíteni.

9. Különleges temető terület

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

(2) A területen elhelyezhető főépítmény az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(3) Melléképület nem helyezhető el a területen.

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

10. Különleges mezőgazdasági üzemi

12. § (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 üzemanyagotöltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények az [5. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.

(4) A K-Mű jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

11. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

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

a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:

aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,

ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,

ac) Köu-e - rövidítéssel jelölt egyéb közlekedési terület (vasút);

b) Zöldterület, ezen belül Zkp - rövidítéssel jelölt közpark

c) Erdőterület, ezen belül

ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő

cb) Ee- rövidítéssel jelölt egyéb erdő

d) Mezőgazdasági terület

da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület

db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület,

dc) Mt - rövidítéssel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

e) Vízgazdálkodási Vg – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület

f) Természetközeli Tk - rövidítéssel jelölt természetközeli terület

g) Különleges beépítésre nem szánt területe. ezen belül

ga) Kb-Sp - rövidítéssel jelölt sport terület,

gb) Kb-Tur - rövidítéssel jelölt turisztikai terület

12. Közlekedési területek általános előírásai

14. § (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-K (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A Köe (vasút) jellel jelölt övezet a kötőtpályás közlekedési létesítmények és az ehhez kapcsolódó egyéb építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető főépítmény a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.

(5) Az M7 autópálya ún. „Lepsényi pihenő” közúti közlekedési területén az építmények közvetlenül a telekhatárra is építhetők.

13. Zöldterületek általános előírásai

15. § (1) Zöldterület a Zkp jellel jelölt közpark övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben elhelyezhető főépítmény a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

14. Erdőterület

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

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezetek. Az övezet beépítési határértékeit az [4. melléklet](#) szerint állapítja meg.

(4) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépítmény a [6. melléklet](#)ben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

15. Általános mezőgazdasági terület

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

(2) Má jelű övezetben épületet elhelyezni az [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: [OTÉK](#)) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

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

(5) Az Má jelű övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás az [OTÉK](#) rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett.

16. Kertes mezőgazdasági terület

18. § (1) Az Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési águ telkek területe.

(2) Mk jelű övezetben épületet elhelyezni az [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Kertes mezőgazdasági területen az [OTÉK](#) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

a) az előkert 10 méter,

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

(4) A Mk jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

17. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

19. § (1) Az Mt jellel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek a borszőlő kataszterbe tartozó és a természetközeli használatú területek.

(2) Mt jelű övezetben épületet elhelyezni az [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

(3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen az [OTÉK](#) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell elhelyezni,
- b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értéket nem haladhatja meg.

(4) Mű övezetben birtokközpont központi telke nem létesíthető.

18. Vízgazdálkodási területek

20. § (1) Vízgazdálkodási terület a Vg jellel jelölt övezet, mely a településen található vizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja

(2) A Vg jelű övezetben épület nem építhető.

19. Természetközeli területek

21. § (1) Természetközeli terület övezetbe a Tk jelölt mocsár, nádas és tőzeglépcső területek tartoznak.

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

20. Különleges beépítésre nem szánt sport terület

22. § (1) A különleges beépítésre nem szánt sport, szabadidős és rekreációs terület a Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely a sportolást, a szabadidő eltöltését, a pihenést, testedzést szolgáló terület.

(2) A Kb-Sp övezetben épületet elhelyezni az [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

21. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

23. § (1) A különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület a Kb-Tur jellel jelölt övezet, mely a turizmust, a sport és szabadidő eltöltését, a pihenést szolgáló terület.

(2) A Kb-Tur övezetben épületet elhelyezni az [4. melléklet](#) és a [6. melléklet](#) figyelembevételével lehet.

V. Fejezet

Járművek elhelyezése és környezetvédelmi előírások

22. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

24. § (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az [OTÉK](#)-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Lakó rendeltetési egységenként telken belül 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

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

23. Környezetvédelem

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

- a) a megengedett határértéken túli környezetterhelést és igénybevételt nem 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.

24. Felszín alatti vizek védelme

26. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Füle település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt.

(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 közüzemi szennyvízelvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

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

25. A levegő védelme

27. § (1) Füle az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

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

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

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

(4) A Polgárdi Regionális Hulladéklerakó 300 méteres védőtávolsága érinti Füle közigazgatási területét. A védőtávolság, vagy védőterület kijelölése biztosítja a környezetét terhelő tevékenység kockázatmentes működését, valamint a környezetében a levegőtisztaság-védelmi szempontból előírt határértékek teljesülését.

26. A termőföld védelme

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

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

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

27. A zaj elleni védelem

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

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

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

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

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) Polgárdi regionális hulladéklerakó 300 m-es védőtávolsága.

(2) A védőtávolságon és a védőterületen belüli építmények elhelyezés a védőterület kijelölésére illetve a védelem elrendelésére vonatkozó külön jogszabályok előírásai figyelembevételével lehetséges.

(3) Autópálya tengelyétől számított 50 méteren belül nem helyezhető el lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

28. Telekalakítás

31. § (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) 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.

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

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

32. § (1) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(2) A település igazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút, melynek legkisebb szélessége 6 m lehet, amennyiben legfeljebb 3 telek megközelítésére szolgál és közforgalom céljára nem átadott magánútként alakítják ki.

(3) Legalább négy telek megközelítésére szolgáló magánút csak közforgalom céljára átadott magánútként létesíthető, melynek legkisebb szélessége 8 m lehet.

29. Beültetési kötelezettség

33. § (1) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrészek a szabályozási terven jelöltek.

(2) A beültetési kötelezettséget háromszintű növényállomány telepítésével kell legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni.

(3) A terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében a beültetési kötelezettség megszakítható.

(4) Háromszintes növényállomány telepítése során fa- és cserjefajokból álló növénytávot kell kialakítani és fenntartani, kizárólag őshonos fajokkal a terület adottságainak megfelelően.

VIII. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, örökségvédelem és régészet

34. § (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A magterülettel érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

35. § (1) A település műemléki védelem alatt álló épületén és annak műemléki környezetében történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

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

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

IX. Fejezet

Záró rendelkezések

36. § A rendelet rendelkezéseit a folyamatban levő eljárásokban is alkalmazni kell.

37. § Ez a rendelet 2025. május 5-én 18 órakor lép hatályba.

Gyurkó László s.k.
polgármester

Tóth Zoltán s.k.
jegyző

Mellékletek:

- 1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Füle belterületi szabályozási terve**
- 2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Füle külterületi szabályozási terve**
- 3. melléklet: az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékei**
- 4. melléklet: az egyes övezetek telekalakítási és beépítési határértékei**
- 5. melléklet: az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**
- 6. melléklet: az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**

Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai																										
	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek										az épület megengedett										a telek			
			kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/legnagyobb						leg-magasabb pontja	közmuéllátási mértéke és módja	
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület magassága		homlokzat magassága		párkány magassága			
			min.(és/vagy max)								terepszint felett		terepszint alatt						min.és/vagy max.							
			m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2		Ém		m		m		m		m	
			min.	max.	min.	max.		m2	m	m									min.	max.	min.	max.	min.	max.		
			<i>Tt min</i>	<i>Tt max</i>	<i>Tsz min</i>	<i>Tsz max</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt b</i>	<i>Tsz b</i>	<i>Tm.b</i>	<i>B tf</i>	<i>B tf*</i>	<i>B ta</i>	<i>B ta*</i>	<i>SZtm</i>	<i>SZtm*</i>	<i>Z min</i>	<i>Z min*</i>	<i>Em</i>		<i>Hm</i>		<i>Pm</i>		<i>Élp</i>	<i>Km</i>
1.	Lf-1	O	700	-	15	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
2.	Lf-2	O	1000	-	18	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	-	40	-	-	6	-	-	-	-	-	részleges
3.	Vi-1	O	650	-	-	-	-	-	-	-	35	-	55	-	-	-	35	-	-	8,5	-	-	-	-	-	részleges
4.	Vi-2	SZ	1200	-	-	-	-	-	-	-	35	-	30	-	-	-	40	-	-	K	-	-	-	-	-	részleges
5.	Gksz-1	O	2000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	20	-	-	7	-	-	-	-	-	részleges
6.	Gksz-2	O	3000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	0*	-	-	7	-	-	-	-	-	részleges
7.	Gksz-3	O	1100	-	-	-	-	-	-	-	30	-	50	-	-	-	20	-	-	5	-	-	-	-	-	részleges
8.	Gksz-4	SZ	2000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	20	-	-	6	-	-	-	-	-	részleges
9.	K-T	O	10000	-	-	-	-	-	-	-	10	-	50	-	-	-	40	-	-	5,5	-	-	-	-	-	részleges
10.	K-Mü	O	3000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	50	-	-	-	40	-	-	7	-	-	-	-	-	részleges

*: Állami főépítész FE/AF/00389-11/2025 számú OTEK alóli felmentése alapján

Jelmagyarázat:

O: Oldalhatáron álló **SZ:** Szabadon álló **Z:** Zártsorú **K:** kialakult **Ikr:** Ikres

Az övezetek telekalakítási és beépítési szabályai																											
	övezeti jel / kód	beépítés módja	a telek																az épület megengedett								a telek
			kialakítható legkisebb/legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/legnagyobb						leg- magasabb pontja	közműellátási mértéke és módja	
											legnagyobb																legkisebb
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület-magassága		homlokzatmagassága		párkánymagassága				
											min.(és/vagy max)																terepszint felett
			m2		m		m	m2	m	m	%		%		m2/m2		Ém		m		m		m				
			min.	max.	min.	max.					%	%	m2/m2	Ém	min.	max.	min.	max.	min.	max.							
<i>Tt_min</i>	<i>Tt_max</i>	<i>Tsz_min</i>	<i>Tsz_max</i>	<i>Tm</i>	<i>Tt_b</i>	<i>Tsz_b</i>	<i>Tm.b</i>	<i>B_tf</i>	<i>B_tf</i> *	<i>B_ta</i>	<i>B_ta</i> *	<i>SZtm</i>	<i>SZtm</i> *	<i>Z_min</i>	<i>Z_min</i> *	<i>Ém</i>		<i>Hm</i>		<i>Pm</i>		<i>Élp</i>	<i>Km</i>				
1.	Köu	SZ	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	hiányos			
2.	Köu-k	SZ	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	hiányos			
4.	Köe	SZ	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	hiányos			
3.	Közm	SZ	-	-	-	-	-	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	hiányos			
5.	Zkp	SZ	2000	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	70	-	4,5	-	-	-	7,5	-	hiányos			
6.	Ev	SZ	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	közműve sítetlen			
7.	Ee	SZ	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	5	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	közműve sítetlen			
8.	Mk	O	1000	-	-	-	-	-	-	5	-	10	-	-	-	-	-	5,5	-	-	-	6	-	hiányos			
9.	Má-1	SZ	1500	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	5	-	-	-	6	-	hiányos			
10.	Má-2	K	K	-	-	-	-	-	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hiányos			
11.	Mt-1	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	4,5	-	hiányos			
12.	Mt-2	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	3	-	10	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	6	-	hiányos			
13.	Vg	SZ	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	4,5	-	közműve sítetlen			
14.	Kb-Sp	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	10	-	30	-	-	-	50	-	6	-	-	-	-	-	részleges			
15.	Kb-Tur	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	10	-	30	-	-	-	50	-	5,5	-	-	-	-	-	hiányos			

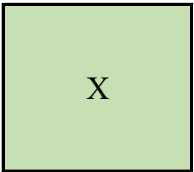
Jelmagyarázat:

O: Oldalhatáron álló

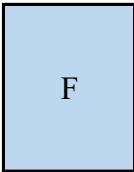
SZ: Szabadon álló

Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések										
Építési övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Falusias lakóterület		Intézményi vegyes terület		Gazdasági terület				Különleges beépítésre szánt terület	
	Lf-1	Lf-2	Vi-1	Vi-2	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3	Gksz-4	K-T	K-Mű
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység										
1.1. lakás	X	X	T	T	T	T	T	T		
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	0	0						
1.2. Iroda	X	X	T	T	X	X	X	X		
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	1	1	0	0	2	2	2	2		
1.3 üdülő										
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma										
1.4. szolgálati lakás			F	F	T	T	F	F		
1.5. tulajdonosi lakás			F	F	T	T	F	F		
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	T	T	T	T		
1.7. szociális	X	X	X	X						
1.8. hitéleti	X	X	X	X						
1.9. igazgatási	X	X	X	X						
1.10. óvoda, bölcsőde					T	T	T	T		
1.11.nevelési	X	X	X	X						
1.12.oktatási	X	X	X	X						
1.13. kulturális	X	X	X	X						
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	T						
1.15. kereskedelmi	F	F	X	T	X	X	X	X		
1.16. szolgáltatói	F	F	X	T	X	X	X	X		
1.17. vendéglátó	X	X								
1.18. szállás jellegű	F	F	T	T	T	T	T	T		
1.19. diákszállás					T	T	T	T		
1.20. munkásszállás			T	T	T	T	T	T		
1.21. kemping										
1.22. sport	X	X	X	T						
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	X	X			X	X	X	X		
1.24. nem zavaró hatású ipari										
1.25. zavaró hatású ipari										
1.26. gazdasági										
1.27. raktár, tárolás					X	X	X	X		
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	X	X								
1.29. állattartási és állattenyésztési	X	X								
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási										
1.31. üzemanyagtöltő					T	X	T	T		
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési										
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló										
1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint									az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló építmények	

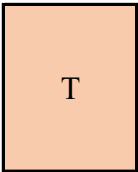
Elhelyezhető



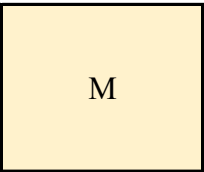
Feltétellel elhelyezhető



Tiltott

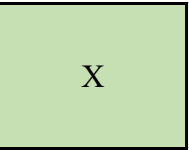


Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető

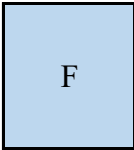


Építési övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Falusias lakóterület		Intézményi vegyes terület		Gazdasági terület				Különleges beépítésre szánt terület	
	Lf-1	Lf-2	Vi-1	Vi-2	Gksz-1	Gksz-2	Gksz-3		K-T	K-Mű
2. Melléképítmények										
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X		X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X		X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X		X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T		T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	T	T	T		X	X
2.6. hűsfűtőlő, jégverem, zöldségverem	X	X	T	T	T	T	T		T	X
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	T	T	T	T	T		T	X
2.8. trágyatároló	X	X	T	T	T	T	T		T	X
2.9. komposztáló	X	X	T	T	T	T	T		T	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T		T	X
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T		T	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	X	X	X		T	T
3. Egyéb építmények										
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	X	T	T	X	X	T		T	T
3.2. lakókoesi	T	T	T	T	T	T	T		T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T		T	T
3.4. Melléképület	X	X	M	M	X	X	X		T	T

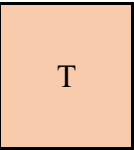
Elhelyezhető



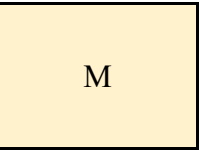
Feltétellel elhelyezhető



Tiltott



Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető



Az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések															
Építési övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Közlekedési terület			Közmű és hírközlési terület	Zöldterület	Erdőterület		Mezőgazdasági terület					Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt terület	
	Kőu	Kőu-k	Kőe	Kőzm	Zkp	Ev	Ee	Mk	Má-1	Má-2	Mt-1	Mt-2	Vg	Kb-Sp	Kb-Tur
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység															
1.1. lakás	T	T	T					T	X						
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési	0	0	0					0	1						
1.2. Iroda	T	T	T												
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési	0	0	0												
1.3 üdülő															
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési															
1.4. szolgálati lakás	T	T	T												
1.5. tulajdonosi lakás															
1.6. egészségügyi															
1.7. szociális															
1.8. hitéleti															
1.9. igazgatási															
1.10. óvoda, bölcsőde															
1.11.nevelési															
1.12.oktatási															
1.13. kulturális					X										
1.14. közösségi szórakoztató					X										
1.15. kereskedelmi	T	T	T												
1.16. szolgáltatói	T	T	T												
1.17. vendéglátó					X										
1.18. szállás jellegű	T	T	T												
1.19. diákszállás															
1.20. munkásszállás															
1.21. kemping															
1.22. sport															
1.23. nem zavaró hatású gazdasági															
1.24. nem zavaró hatású ipari															
1.25. zavaró hatású ipari															
1.26. gazdasági															
1.27. raktár, tárolás	T	T	T					X	X						
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi															
1.29. állattartási és állattenyésztési								X	X						
1.30. mezőgazdasági termékfeldolgozási								X	X						
1.31. üzemanyagtöltő															
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési															
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló															
1.33. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint						erdő- és vadgazdálkodási rendeleltetés								az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló építmények	

Elhelyezhető

X

Feltétellel elhelyezhető

F

Tiltott

T

Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető

M

Építési övezetek ► Rendeltetési egység ▼	Közlekedési terület			Közmű és hírközlési terület	Zöldterület	Erdőterület		Mezőgazdasági terület					Vízgazdálkodási terület	Különleges beépítésre nem szánt terület	
	Köu	Köu-k	Köe	Közm	Zkp	Ev	Ee	Mk	Má-1	Má-2	Mt-1	Mt-2	Vg	Kb-Sp	Kb-Tur
2. Melléképtímenyek															
2.1. közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X
2.3. hulladékgyűjtő edénytaroló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X
2.6. hűsűstőló, jégverem, zóldségverem	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	X	T	T	X
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	T	T	X
2.8. trágyatóróló	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	T	T	X
2.9. komposztáló	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	X	X	T	T	X
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	X
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gázatóróló	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	X
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	X	T	T	X
3. Egyéb építmények															
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. kilató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
Elhelyezhető	X	Feltétellel elhelyezhető			F	Tiltott		T	Kialakult állapot szerint megtartható, de új nem létesíthető					M	