

**Bakonyszentiván Község Önkormányzati Képviselő-testületének  
.../2018. (... ..) számú rendelete  
Bakonyszentiván község Helyi Építési Szabályzatáról**

**TARTALOMJEGYZÉK:**

<b>Első rész – általános előírások .....</b>	<b>1</b>
I. fejezet – A rendelet alkalmazása, értelmező rendelkezések .....	1
II. fejezet – Közterület-alakításra vonatkozó előírások .....	2
III. fejezet – A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások .....	3
IV. fejezet – Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások .....	4
V. fejezet – Közművesítés és elektronikus hírközlés előírásai .....	4
VI. fejezet – Az építés általános szabályai .....	8
VII. fejezet – A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai .....	9
<b>Második rész – beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai.....</b>	<b>10</b>
VIII. fejezet – Lakóterületek.....	10
IX. fejezet – Vegyes területek .....	11
X. fejezet – Gazdasági területek .....	12
XI. fejezet – Különleges, beépítésre szánt területek.....	13
<b>Harmadik rész – beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai .....</b>	<b>14</b>
XII. fejezet – Közlekedési területek .....	14
XIII. fejezet – Zöldterület .....	14
XIV. fejezet – Erdőterületek .....	15
XV. fejezet – Mezőgazdasági területek .....	16
XVI. fejezet – Vízgazdálkodási területek .....	17
XVII. fejezet – Természetközeli területek .....	17
XVIII. fejezet – Különleges, beépítésre nem szánt területek.....	17
<b>Negyedik rész – záró rendelkezések .....</b>	<b>19</b>
1/A. melléklet a .../2018.(... ..) Képv. test. rendelethez: Szabályozási terv – belterület ....	20
1/B. melléklet a .../2018.(... ..) Képv. test. rendelethez: Szabályozási terv – külterület.....	20
2. melléklet a .../2018.(... ..) Képv. Test. rendelethez: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei .....	21
3. melléklet a .../2018.(... ..) Képv. test. rendelethez: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma .....	22
4. melléklet a .../2018.(... ..) Képv. test. rendelethez: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma.....	24
5. melléklet a .../2018.(... ..) Képv. test. rendelethez: Állattartó épületek telepítési távolságai .....	25
<b>Függelékek.....</b>	<b>26</b>
1. függelék a .../2018.(... ..) Képv. test. rendelethez: A közlekedési területek tervezési osztályba sorolása .....	26

**Bakonyszentiván Község Önkormányzati Képviselő-testületének  
.../2018. (.... ....) számú rendelete  
Bakonyszentiván község Helyi Építési Szabályzatáról**

Bakonyszentiván Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ –  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. fejezet –  
A rendelet alkalmazása, értelmező rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Bakonyszentiván község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

**2. §** (1) A település területén területet felhasználni, telket alakítani, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) A településen

a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,

b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint

c) a Településkép védelméről szóló 10/2017.(XII.20.) helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel

együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb szintű jogszabályok előírásai szerint kell eljárni.

**3. §** (1) A rendelet mellékletei:

a) 1/A. melléklet: Szabályozási terv - belterület;

b) 1/B. melléklet: Szabályozási terv - külterület;

c) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

d) 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;

e) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;

f) 5. melléklet: Állattartó épületek telepítési távolságai.

(2) A rendelet függelékei:

a) 1. függelék: A közlekedési területek tervezési osztályba sorolása.

- (3) Kötelező szabályozási elem az összes olyan szabályozási elem, mely nem irányadó.
- (4) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek csak telekalakítási javaslatot rögzítenek, alkalmazásuk nem kötelező.

## **2. Értelmező rendelkezések**

**4. §** E rendelet alkalmazásában:

- a) *Épületszélesség*: négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret, épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.
- b) *Főépület*: az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
- c) *Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció / termelés*: az olyan rendeltetés vagy olyan a telken vagy épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési-, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása.

## **II. fejezet –**

### **Közterület-alakításra vonatkozó előírások**

#### **3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások**

- 5. §** (1) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Új épület építése esetén közterület alá építményrész nem nyúlhat, előlépcső nem nyúlhat be.
- (3) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

#### **4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások**

- 6. §** (1) A KÖu övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.
- (2) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál, továbbá a legalább 12 méter szélességű közterületek átépítése során biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett, kétoldali fasor kialakításának lehetőségét.

#### **5. Magánút kialakítására vonatkozó előírások**

- 7. §** (1) Közforgalom elől elzárt magánút, mezőgazdasági út elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével legalább 6 m szélességű területsávot kell biztosítani.

- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra.
- (3) Magánút, mezőgazdasági út számára kialakított telek területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telek területétől kevesebb is lehet.
- (4) A magánút kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében
  - a) a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékeinek elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
  - b) a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
  - c) a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (5) A magánúttal feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

### **III. fejezet –**

#### **A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások**

- 8. §** (1) Régészeti lelőhelyek védelme: a település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a rendelet 1/A és 1/B melléklete tartalmazza.
- (2) Műemlékek védelme: a település műemléki védelem alatt álló a rendelet 1/A és 1/B melléklete tartalmazza.
- (3) Minden, nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, talajt bolygató tevékenység, valamint művelési ág megváltoztatása esetén az örökségvédelmi hatóság érintett az engedélyezési eljárásokban. Az örökségvédelmi érdekek védelmében előírt korlátozások illetve hatáscsökkentő eljárások terheit a jogszabályi rendelkezések értelmében az köteles viselni, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.
- (4) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes jegyző útján a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztályát, a területileg illetékes múzeumot és az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell.
- (5) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti nagyberuházásokhoz kapcsolódó engedélyezési eljárásokban a tervezett tevékenység örökségvédelmi hatásainak felmérésére Előzetes régészeti dokumentáció készítését írja elő a jogszabály. Az Előzetes régészeti dokumentációt a Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság készíti el, ezt a dokumentumot az első olyan hatósági engedélyezési eljárásban kell benyújtani, amely földmunkák végzésére jogosít és amelyben az örökségvédelmi hatóság részt vesz.
- (6) A régészeti örökséget és műemlékeket érintő kérdésekben a településrendezési eszközhöz készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak és a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai együttesen az irányadók.
- (7) Műemlék telkén, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen minden olyan építéssel, környezetalakítással, védett parkban növényzet-telepítéssel és eltávolítással járó tevékenység, amely építésügyi hatósági engedélyhez vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásulvételéhez nem kötött, a hatályos jogszabályok szerint örökségvédelmi engedély vagy bejelentés alapján végezhető. Műemlék épületek építési ügyeiben az illetékes örökségvédelmi hatóság építésügyi hatóságként jár el.
- (8) Azokban az esetekben, ahol felmerül az építmény műemlékké nyilvánításának szándéka, első lépésként kezdeményezni kell az építmény nyilvántartott műemléki értékévé nyilvánítását.

- (9) A régészeti lelőhelyek védelme érdekében a 2001. évi LXIV. törvény, illetve a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet rendelkezései alapján kell eljárni.
- (10) Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) rendelkezései az irányadóak.

#### **IV. fejezet – Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

##### **6. Telekalakítás**

- 9. §** (1) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 500 m<sup>2</sup>-t, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott a kialakítható legkisebb telek területe, a legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.
- (3) Az új saroktelkek előkert-határvonal-hosszának legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az egyes övezetekben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely eredményeként egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozik.

#### **V. fejezet – Közművesítés és elektronikus hírközlés előírásai**

- 10. §** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
- gondoskodni kell;
- b) magánút esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
    - ae) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - af) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - ag) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - c) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
  - aa) a 10 m-t meghaladó szélességű, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
  - ab) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
- d) a 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

## **7. Közművesítés mértékének előírása**

**11. §** (1) A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) legalább a részleges közműellátás,
  - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- a) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ad) legalább a hiányos közműellátás,
  - ae) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - af) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - ag) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - ah) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## **8. Vízellátás**

**12. §** (1) A település közcsatorna hálózatának kiépítését követően új közüzemű vízhálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető,

(2) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

- a) a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
- a) az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- b) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

## **9. Szennyvízelvezetés**

**13. §** (1) A településen létesítendő szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében nem megengedett sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén, a szikkasztás még átmenetileg sem alkalmazható.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
    - a) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
    - b) felhagyott kutakba
- szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

- (4) A közcsonatna hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:
    - aa) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
    - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával kell igazolni.
  - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ac) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
    - ad) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - ae) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - af) ha a tisztítóberendezés teljesíti azt a tisztítási hatásfokot, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - ag) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a település közcsonatnázásának a megépítését, illetve – ha már megvalósul a település közcsonatnázása – ki kell építeni a közcsonatnához való csatlakozás lehetőségét.
- (5) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (7) A szennyvízhálózat kiépítésekor elhelyezendő szennyvízátemelő műtárgyként csak bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy építhető, amelynek védőtávolság igénye beépíthető telket nem ér el.
- (8) Helyi szennyvíztisztító telep létesítése esetén úgy kell megépíteni, hogy védőtávolság igénye beépíthető telket ne érintsen.

## **10. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

- 14. §** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területek (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízgazdálkodási használat felülvizsgálatával ágazati engedély (vízjogi engedély) alapján változtatható meg még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. (A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.)
- (3) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi mederállástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi mederállás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz-elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, a burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt

felület után min. 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint .

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz-tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- a) telkenként csak egy gépkocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## **11. Villamosenergia-ellátás**

**15. §** (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint valósítható meg.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia-szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben – a felmerülő közvilágítási igény esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- a) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást; ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Új villamosenergia-ingatlanbekötést az egész településen már csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## **12. Földgázellátás**

**16. §** (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak

- a) a telkek előkertjében,
- a) udvarán,
- b) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

## **13. Vezetékes elektronikus hírközlés**

**17. §** (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint valósítható meg.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia-elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.



## **14. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

**18. §** (1) A vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településképi arculati kézikönyv és településképi védelméről szóló rendelet rögzíti.

### **VI. fejezet – Az építés általános szabályai**

#### **15. Építési telkek beépítési módjának meghatározása**

**19. §** (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott helyezhető el, ahol az összes előírás azt lehetővé teszi.

(2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a rendelet övezeti előírásai rögzítik.

(3) Ahol a terv csak előkert és hátsókert határt jelöl, ott az oldalkert a beépítési mód függvényében, a rendelet övezeti előírásaiban foglaltak szerint biztosítandó.

(4) A kialakult beépítésű területeken, ha a telkek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, illetve telekalakítást végezni:

- a) ha a telkek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület átalakítható, felújítható, de bővítés (sem vízszintes, sem függőleges irányban) nem engedélyezhető, kivéve a már meglévő magastető beépítését, illetve a lapostető magastetővel való beépítését; ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
- b) ha a telkek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telkekre vonatkozó építési előírások betartásával az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők;
- c) ha a telken található meglévő építmények beépítési magassága meghaladja a vonatkozó övezeti előírásokban rögzített értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a vonatkozó övezeti előírásban a legnagyobb beépítési magasságnál előírt számértéket; ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.

(6) Az övezetek előírásai közt alkalmazott „K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatok meghaladják –

- a) telekméret, beépítettség, beépítési magasság, előkert vonatkozásában átalakítás és bővítés esetén a kialakult állapot tartható, a bővítés során keletkező új épületrészekre is, és új beépítésnél is a jelen megengedőbb előírásokat kell betartani;
- b) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közötti távolság a tényleges építménymagasság értékénél kisebb, ez az érték csak átalakítás esetén tartható, oldalkert irányú bővítésnél és új építésnél a távolságokat a rendelet általános előírásai szerint kell biztosítani.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az utcára merőleges főtömeg az utcai homlokzat síkjától legalább 5,0 m távolságban az építési helyen belül oldalirányba is bővíthet.

## **16. Az építményekre vonatkozó általános előírások**

- 20. §** (1) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők az övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.
- (2) Állattartó épület a rendelet 5. mellékletében rögzített távolságok szerint helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékét nem lépheti át az építmény
- a) a szabályozási vonaltól 5 m-en belül a közterület felé néző,
  - b) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (3) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága, tényleges párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel térhet el egymástól.
- (4) Terepszint alatti építmény:
- a) a Tk jelű természetközeli terület, Ev övezeti jelű védelmi erdőterület, továbbá Má-1 és Má-2 övezeti jelű mezőgazdasági terület kivételével bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket;
  - b) csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- (5) A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az építési övezetben, övezetben előírt telek megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét.

## **VII. fejezet –**

### **A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai**

- 21. §** (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 3. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (2) A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.
- (3) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.
- (4) A telken a parkolóhely-létesítési kötelezettségnél több parkolóhely is kialakítható.
- 22. §** (1) Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetészerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési lehetőséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.
- 23. §** (1) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához a szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Gazdasági, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását telken belül kell biztosítani.

## **MÁSODIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**24. §** (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

(2) Beépítésre szánt területen építési tevékenységet végezni csak akkor lehet, ha a közművesítettség az alábbi mértékben biztosított:

- a) a beépítésre szánt terület belterületi, illetve belterületbe tervezett részén, közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, közüzemi villamosenergia- és gázszolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés, amennyiben közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás a településen még nem áll rendelkezésre, kiépítéséig – átmenetileg – zárt szennyvíztároló is elfogadható;
- b) a beépítésre szánt terület külterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, közüzemi villamosenergia-szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.

(3) A lakó rendeltetés kialakítását megengedő építési övezet területén nem helyezhető el:

- a) autófényező, karosszerialakatos, autóbontó, galvanizáló,
  - b) fafűrészelő,
  - c) műanyag-feldolgozó,
  - d) ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó,
  - e) vegyianyag-készítő és -előállító,
  - f) vas- és fémszerkezet-lakatos,
  - g) asztalos (javító szolgáltatás kivételével),
  - h) sírköves, műköves,
  - i) tűzikovács
- rendeltetés.

### **VIII. fejezet – Lakóterületek**

#### **17. Falusias lakóterület**

**25. §** (1) Az Lf-1 jelű falusias lakóterületen:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdasági,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató,
- e) igazgatási, iroda,
- f) vendéglátó,
- g) szállás jellegű,
- h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- i) kulturális, közösségi szórakoztató és
- j) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a gazdasági tevékenységből származó

környezetterhelési kibocsátások nem érintik, nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 600 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.

(4) Épületek az 1/A és 1/B mellékleten jelölt, annak hiányában az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) a. az építési hely előkertje a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
- b) kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti méret megtartható szakhatósági hozzájárulás alapján,
- c) A telkek – az 1/A és 1/B mellékletben jelölt – be nem építhető részein tároló épület kivételével épület nem helyezhető el; melléképítmény, továbbá növényház és fóliasátor elhelyezhető.

(5) Az épületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai határvonalára kell elhelyezni.

(6) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kétféle épülettömeg helyezhető el. Telekösszevonással kialakított új telken a meglévő épületek fennmaradhatnak.

(7) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni az építési telkekre vonatkozóan.

(8) A lakóépülettől különálló, a főépületet kiegészítő épület a főépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építhető, homlokzatának magassága, illetve gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg, tömegarányaival a főépület méreteit kell követni.

(9) Állattartó épület legkisebb építménymagassága a 2. mellékletben rögzítettől kisebb is lehet.

(10) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú utcai kerítések létesíthetők.

(11) Egy telken egy főépület helyezhető el, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(12) A főépületet kiegészítő, kiszolgáló rendeltetéseket tartalmazó épület(rész) alapterülete a főépület alapterületét nem haladhatja meg.

## **IX. fejezet – Vegyes területek**

### **18. Településközponti területek**

**26. §** (1) A Vt-1, Vt-2 jelű településközponti területeken:

- a) lakás,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) vendéglátó,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- g) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A településközponti területek építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

(3) A telkek utcai telekhatárán legfeljebb 1,50 – 2,20 méter magasságú kerítés létesíthető.

### **19. Intézményi terület**

**27. §** (1) A Vi jelű intézményi területen:

- a) nevelési, oktatási,
- b) kulturális, közösségi szórakoztató,
- c) az ezekhez kapcsolódó igazgatási, iroda, valamint
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés létesíthető.

(2) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
- b) kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti méret is megtartható szakhatósági hozzájárulása alapján.

(3) Az intézményi terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(4) Az intézményi terület utcai telekhatárán 1,50 – 2,20 méter magasságú kerítés létesíthető.

### **X. fejezet – Gazdasági területek**

**28. §** (1) A gazdasági területeken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, elsősorban gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Lakás rendeltetés nem létesíthető.

(2) A telkek utcai telekhatárán, a szabályozási vonalon 1,50 – 2,00 méter közötti magasságú utcai kerítések létesíthetők.

(3) Gazdasági területeken az előkertben legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület létesíthető.

### **20. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**29. §** (1) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató területen a gazdasági területeken megengedett rendeltetéseken túl az ezekhez kapcsolódó igazgatási és iroda rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(3) A hátsókert mérete nem lehet kisebb 20,0 méternél. A hátsókertben kizárólag tárolásra szolgáló építmény helyezhető el.

### **21. Ipari terület**

**30. §** (1) A Gip jelű építési övezetben a gazdasági területeken megengedett rendeltetéseken túl elhelyezhető:

- a) az ezekhez kapcsolódó igazgatási és iroda, valamint
  - b) üzemanyagtöltő
- rendeltetés.

(2) A Gip jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete minimum 10,0 méter,
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 5,0 méternél,

- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél.
- (3) Az ipari terület építési övezetben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni .
- (4) A Gip jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasságnál magasabb építmény is létesíthető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

## **XI. fejezet – Különleges, beépítésre szánt területek**

- 31. §** (1) A különleges, beépítésre szánt területek építési övezeteiben található kialakult telek beépíthető, amennyiben területe eléri az 1000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m kell legyen.
- (2) A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter közötti magasságú utcai kerítések létesíthetők.
- (3) Különleges területeken az előkertben legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület létesíthető.

### **22. Mezőgazdasági üzemi terület**

- 32. §** (1) A K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi területen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) a növénytermesztéshez kapcsolódó rendeltetések,
  - b) az állattartás és állattenyésztés építményei,
  - c) az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmények,
  - d) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmények,
  - e) az ezekhez kapcsolódó igazgatási és irodaépületek, valamint
  - f) üzemanyagtöltő.
- (2) A K-Mű jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- a) előkert mérete minimum 10,0 méter,
  - b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 5,0 méternél,
  - c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél.
- (3) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:
- (4) A K-Mű jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasságnál magasabb építmény is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

## **HARMADIK RÉSZ – BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**33. §** (1) Beépítésre nem szánt területeken állandó emberi tartózkodást is szolgáló helyiséget tartalmazó épületen építési tevékenységet végezni csak akkor lehet, ha a közművesítettség

- a) egyedi, vagy közműves ivóvíz szolgáltatás,
- b) közüzemi villamosenergia-szolgáltatás, továbbá
- c) amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolóban, illetve egyedi szennyvízelhelyezési kislétesítményben (korszerű csatorna-közműpótló)

biztosított.

### **XII. fejezet – Közlekedési területek**

**34. §** (1) A KÖu jelű közlekedési és közműterületek, valamint a helyi közutak az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál, melyeken az OTÉK 26. § (3) bekezdésében felsorolt rendeltetések és számukra épületek nem létesíthetők.

(2) A közlekedési területbe tartozó közterületek telekhatárait, legkisebb kialakítható szabályozási szélességét és védőtávolságait az 1/A és az 1/B melléklet ábrázolja.

(3) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, az útsatlakozások beláthatóságát ne akadályozzák.

(4) A közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek azonos korú és fajú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki.

(5) A közúti közlekedési területeken jelölt közterületi zöldfelületeken

- a) legalább 50%-ban kétszintes zöldfelületet kell létesíteni, és
- b) köztárgyak és gyalogosfelületek, valamint legfeljebb 20%-ban parkoló felületek létesíthetők.

### **XIII. fejezet – Zöldterület**

**35. §** (1) A zöldterületen elhelyezhető:

- a) pihenőpark, sportkert, játszótér,
- b) kerti építmény,
- c) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
- d) köztéri műalkotás,
- e) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
- f) gyalogos létesítmények építménye, kerékpárút
- g) kegyeleti hely,

h) a locsolás célját szolgáló fúrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés;

(2) A zöldterületen építési tevékenységet végezni csak a területre vonatkozó közterület-alakítási terv alapján lehet.

(3) A zöldterületet közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után, valamint a c) bekezdésben felsorolt esetekben.

- (4) A zöldterület nem keríthető le.
- (5) A zöldterületen közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani;
- (6) A zöldterületen , más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló.

### **23. Közkert**

- 36. §** (1) A Zkk jelű közkert övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a telek kialakítandó legkisebb zöldfelülete 60%.
- (2) Épület legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal létesíthető.
  - (3) Épület egy tömegben megjelenő legnagyobb alapterülete 30 m<sup>2</sup> lehet.

### **XIV. fejezet – Erdőterületek**

- 37. §** (1) Az erdőterületeken csak az erdészeti ütemterv szerinti erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (2) Az erdőterületeken út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
  - (3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

### **24. Védelmi erdőterület**

- 38. §** (1) Az Ev övezeti jelű védelmi erdőterület övezetében erdei kilátó és magasles kivételével épületet elhelyezni nem szabad.
- (2) Az övezet területén a kialakítható legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>.
  - (3) Az övezet területén építmények közül kizárólag:
    - a) a terület fenntartásához szükséges építmény
    - b) közlekedési és közmű építményhelyezhető el.
  - (4) Az övezet területén a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg.

### **25. Gazdasági erdőterület**

- 39. §** (1) Az Eg övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő kizárólag gazdasági célú épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (2) Épület legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal létesíthető.
  - (3) Épület egy tömegben megjelenő legnagyobb alapterülete 30 m<sup>2</sup> lehet.

### **26. Közjóléti erdőterület**

- 40. §** (1) A közjóléti erdőterületen elhelyezhető:
- a) szabadidő-eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
  - b) hitéleti, kegyeleti építmény,
  - c) ismeretterjesztés építménye,
  - d) a terület fenntartásához szükséges építmény,
  - e) közlekedési és közműépítmény.
- (2) A közjóléti erdőterületen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésnek megfelelő épületet legfeljebb 5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni úgy, hogy bármely épület alapterülete legfeljebb 250 m<sup>2</sup>, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
  - (3) Az övezet területén a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg.



## **XV. fejezet – Mezőgazdasági területek**

- 41. §** (1) A mezőgazdasági területeken a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és állattenyésztéshez kapcsolódó, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A földrészletek beépítési feltétele a közúti vagy magánúti kapcsolat megléte.

### **27. Általános mezőgazdasági terület**

**42. §** (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki, kivéve utak és közműlétesítmények céljára kialakítandó földrészleteket, illetve a kötelező szabályozási elemek végrehajtása során kialakuló földrészleteket.

(2) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől mért 10 méteren túl, és legfeljebb 100 méter mély területsávjában, a hátsó telekhatártól mért legalább 10 méter elhagyásával, valamint az oldalsó telekhatároktól legalább 10-10 méter széles beépítetlen oldalsáv elhagyásával kialakuló helyen, a szabadon álló beépítési módra vonatkozó általános szabályok szerint lehet elhelyezni.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 6,0 méter legnagyobb épületmagasságú épületek helyezhetők el. Ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi, ennél magasabb építmények is létesíthetők. Különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.

(5) Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetben:

- a) épület nem helyezhető el,
- b) építmények közül kizárólag csak a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennatartó helyezhető el.

(6) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben a földhivatali nyilvántartás szerinti (telek, alrészlet) területegységeken az alábbi előírások szerint lehet építményt elhelyezni:

- a) szántóföldi művelés esetén, 5 ha-nál nagyobb telek, alrészlet esetén, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető; az épület bruttó alapterülete a telek, alrészlet a 1 %-át, illetve a 2000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- b) gyeper, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telek, alrészlet esetén állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető; a beépített alapterület a telek, alrészlet 3 %-át, illetve a 2000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- c) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telek, alrészlet esetén a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető; a beépített alapterület a telek, alrészlet 3%-át, illetve a 100 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,
- d) az övezetben található telek, alrészlet területén több épülettömeg is elhelyezhető,
- e) az övezet, telek, alrészlet területén elhelyezett lakó funkciójú épület alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítettség felét.

### **28. Kertes mezőgazdasági terület**

**43. §** (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. bekezdés szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

(2) A telkek – az 1/A és 1/B mellékletben jelölt – be nem építhető részein tároló épület kivételével épület nem helyezhető el; melléképítmény, továbbá növényház és fóliasátor elhelyezhető.

(3) Épület az oldalsó telekhatártól legalább 4,0 méter elhagyásával helyezhető el.

## **XVI. fejezet – Vízgazdálkodási területek**

- 44. §** (1) Az övezet területét lekeríteni nem lehet.  
(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.  
(3) Az övezet területén építmények közül elhelyezhető:
- a) árvízvédelmi építmény,
  - b) önálló kerékpárút és gyalogút,
  - c) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
  - d) ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - e) a terület fenntartásához szükséges építmény.

## **XVII. fejezet – Természetközeli területek**

- 45. §** (1) A természetközeli területeken épület nem helyezhető el.  
(2) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
- a) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
  - b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
  - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
  - d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
  - e) művészeti alkotások,
  - f) kilátótorony.
- (3) A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bivakszállás.  
(4) Az övezetbe tartozó ingatlan nem osztható tovább.

## **XVIII. fejezet – Különleges, beépítésre nem szánt területek**

- 46. §** (1) A különleges, beépítésre nem szánt területeken kizárólag az övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el.  
(2) Épület az alábbiak szerint helyezhető el:
- a) a közterületi telekhatártól legalább 5,0 méter elhagyásával,
  - b) az oldalsó telekhatártól legalább 5,0 méter elhagyásával, valamint
  - c) a hátsó telekhatártól legalább 10,0 méter elhagyásával kialakított helyen belül.
- (3) A különleges, beépítésre nem szánt területek övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 2000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.

### **29. Temető területe**

- 47. §** (1) A temető területének övezetében csak a temetkezéshez kapcsolódó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek) helyezhetők el.  
(2) A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.  
(3) A temető területének övezetében a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

### **30. Kegyeleti park területe**

- 48. §** (1) A kegyeleti park területén a temetkezéshez kapcsolódó rendeltetések, köztéri és kegyeleti alkotások, zöldfelület, valamint pihenést szolgáló építmények helyezhetők el. Épület nem létesíthető.

### **31. Sportolási célú terület**

**49. §** (1) A Kb-Sp jelű, sportolási célú terület övezete a sportolás és kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol létesíthető:

- a) sportkert, játszótér és az ezekhez tartozó építmények,
- b) kerti építmény,
- c) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
- d) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
- e) gyalogos létesítmények építményei, kerékpárút.

(2) A sportolási célú területet a beépítésre szánt területfelhasználások felőli kerítése mentén fasorral kell határolni.

(3) A sportolási célú terület övezetben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

### **32. Rekreációs terület**

**50. §** (1) A Kb-Rek jelű rekreációs terület övezetében:

- a) a szabadidő-eltöltést és pihenést szolgáló,
  - b) sportolási célú,
  - c) szálláshely-szolgáltató,
  - d) állattartáshoz és állattenyésztéshez kapcsolódó, valamint
  - e) az ezeket kiszolgáló kereskedelem és vendéglátás
- rendeltetések létesíthetők.

(2) A rekreációs terület övezeteiben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(3) A rekreációs terület övezet telke terepszint alatt nem építhető be.

## **NEGYEDIK RÉSZ – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### ***33. Hatályba lépés***

- 51. §** (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

### ***34. Hatályon kívül helyező rendelkezések***

- 52. §** (1) Hatályát veszti a Bakonyszentiván Község Önkormányzati Képviselő-testületének Bakonyszentiván község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2009. (III. 31.) számú Képv. Test. rendelete.

*Bakonyszentiván, 2018. ...*

---

**Fehér Mária**  
címzetes főjegyző

---

**Karvas János**  
polgármester

**1/A. melléklet a .../2018.(.... ....) Képv. test. rendelethez:  
Szabályozási terv – belterület**

**1/B. melléklet a .../2018.(.... ....) Képv. test. rendelethez:  
Szabályozási terv – külterület**

**2. melléklet a .../2018.(.... ....) Képv. Test. rendelethez:  
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonalán)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Egy tömegben megjelenő legnagyobb épület alantérület
2.			m <sup>2</sup>	m	%	m	m	%	m <sup>2</sup>
3.	<b>Falusias lakóterületek</b>								
4.	Lf-1	oldalhatáron álló	1200	18	20	ÉM: 3,5	ÉM: 4,5	40	400
5.	<b>Vegyes területek - Településközponti területek</b>								
6.	Vt-1	K	400	-	70	ÉM: 3,5	ÉM: 6,0	10	-
7.	Vt-2	oldalhatáron álló	250	-	50	ÉM: 3,5	ÉM: 4,5	30	-
8.	<b>Vegyes területek - Intézményi terület</b>								
9.	Vi	oldalhatáron álló	2500	40	30	ÉM: 3,5	ÉM: 4,5	50	-
10.	<b>Gazdasági területek - Kereskedelmi, szolgáltató terület</b>								
11.	Gksz	szabadon álló	5000	40	30	ÉM: 3,0	ÉM: 4,5	30	-
12.	<b>Gazdasági területek - Ipari terület</b>								
13.	Gip	szabadon álló	2000	20	40	ÉM: 3,5	ÉM: 6,0	25	-
14.	<b>Különleges, beépítésre szánt területek</b>								
15.	K-Mü	szabadon álló	2000	20	40	ÉM: 3,5	ÉM: 6,0	25	-
16.	<b>Mezőgazdasági területek - Kertés mezőgazdasági terület</b>								
17.	Mk	oldalhatáron álló	1500	10	10%, de legfeljebb 150 m <sup>2</sup>	-	ÉM: 4,0	70	-
18.	<b>Különleges, beépítésre nem szánt területek</b>								
19.	Kb-T	szabadon álló	7500	60	10	ÉM: 3,5	ÉM: 4,5	70	-
20.	Kb-Sp	szabadon álló	5000	50	5	-	ÉM: 4,5	70	-
21.	Kb-Rek	szabadon álló	5000	-	10	-	ÉM: 4,5	70	-

K kialakult  
 Ém épületmagasság  
 Pm párkánymagasság  
 Hm homlokzatmagasság

**3. melléklet a .../2018.(.... ....) Képv. test. rendelethez:  
Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű  
használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma**

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

ssz.	A rendeltetés	B		C	
		belterületen		külföldön	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
2.a	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20	40	15	30
2.b	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10		10	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10		5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	40			
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	50		
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után	10	30	5	15
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek	15			

	<b>A</b>	<b>B</b>		<b>C</b>	
<b>ssz.</b>	<b>rendeltetés</b>	<b>belterületen</b>		<b>külterületen</b>	
		<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>(a)</b>	<b>(b)</b>
	huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után				
<b>11.</b>	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	200		200	
<b>12.</b>	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	1500		1500	
<b>13.</b>	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20	
<b>14.</b>	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> –e után	500		500	
<b>15.</b>	kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló idősek otthona, esetében minden (a) férőhelye után	10		10	



**4. melléklet a .../2018.(.... ....) Képv. test. rendelethez:  
Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű  
használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>ssz.</b>	<b>rendeltetés</b>	<b>kerékpártárolók száma</b>
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1 000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1 000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 5 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 25 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 25 m <sup>2</sup> alapterülete után/2 kerékpár
8.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 10 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg- ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
13.	Ipari egység	Minden megkezdett 5 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
15.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

**5. melléklet a .../2018.(.... ....) Képv. test. rendelethez:  
Állattartó épületek telepítési távolságai**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
		<b>távolság (m)</b>			
<b>SSZ.</b>	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	lakó, ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fúrt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti hely
<b>1.</b>	Nagytestű állatok tartására szolgáló építmény	15	15	5	50
<b>2.</b>	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény	5	10	5	50
<b>3.</b>	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	5	50

## FÜGGELÉKEK

### 1. függelék a .../2018.(.... ....) Képv. test. rendelethez: A közlekedési területek tervezési osztályba sorolása

#### Közúti közlekedési területek:

Út neve	Út	Kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság
-	832 sz. főút	Külterületi másodrendű főút K.IV.B	Meglévő (17-43m)	100 m
-	83119 j. összekötő út	Külterületi összekötőút K.V.B	Meglévő (16 - 19 m)	50 m
Zrínyi utca, Béke utca	8119 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.B	Meglévő (11-25 m)	-
-	Külterületi mezőgazdasági utak	Külterületi mezőgazdasági út K.VI.B	Meglévő (4-18 m)	-
	Lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d. B B.VI. d. C	Meglévő (14-48 m)	-
	Tervezett külterületi mezőgazdasági utak	Külterületi mezőgazdasági út K.VI.B	Tervezett (8 m)	-

#### Kötőpályás közlekedési területek:

Vasúti viszonylat	vasútvonal száma	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság
Tatabánya - Pápa	13	mellékvonal	Meglévő (40 - 95 m)	50 m