

# ÖSKÜ KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ  
ÉS  
„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

## IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### ZÁRÓ SZAKASZ VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ:  
Öskü Község Önkormányzata  
8191 Öskü, Szabadság tér 1



2023. szeptember



# ÖSKÜ KÖZSÉG

„ÚJ” TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

ÉS

„ÚJ” TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

*Dokumentációk:*

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

**IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VII. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

FŐÉPÍTÉSZ:

**Kéri Katalin**

TERVEZŐK:

**Településrendezés**

Pápai Építész Stúdió Kft.  
8500 Pápa, Eötvös u. 24.



Mezei László okl. építészmérnök  
TT/É 19-0006/07

**Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem**

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.



**Auer Jolán** vezető terület- és településtervező  
településrendezési zöldfelületi  
és tájrendező vezető tervező  
TT1,TK/1, TR 01-5003

**Pisák Brigitta** okl. tájépítészmérnök

**Közlekedés**


MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.  
2131 GÖD, Bodza u. 2.



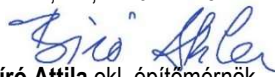
Dr. Maccinka Klára közlekedéstervező  
KÉ-T, TRk-T/K1-d1

**Közmű**

KÉSZ Kft.  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.



**Hanczár Emőke**  
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök  
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező  
TE, TH, TV 01-2418



**Bíró Attila** okl. építőmérnök  
településtervezési energia-közmű, -hírközlés, -vízközmű tervező  
TE, TH, TV 01-2456

**Régészet**



**Dr. Tankó Károly** régész (szakértői nyilvántartási szám OKM 289/2008)

## 1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Öskü Község Önkormányzata az 15/2018. (III.13.) önkormányzati határozatában döntött új Településfejlesztési koncepció (továbbiakban: TFK) és az új településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) készítéséről. Új településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TRE a teljes közigazgatási területre készül, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet mellékleteiben szereplő tartalommal.

A tervezési feladatokkal az Önkormányzat a Pápai Építész Stúdió Kft.-t bízta meg. A TFK, valamint a TRE készítése egymást követően történik.

A TFK és a TRE megalapozásához közös Megalapozó vizsgálatok készülnek. A Megalapozó vizsgálatokkal párhuzamosan elkészültek a Települési örökségvédelmi hatástanulmány vizsgálati munkarészei is—aktualizálva az Értékleltárt is. A Települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet mellékletében szereplő tartalommal készül.

A TAK-ot és a TKR-t Öskü Önkormányzata 2017. novemberében elfogadta.

Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készül, közös szakági Alátámasztó javaslatok készülnek.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek/kerülnek dokumentálásra:

I. Megalapozó vizsgálatok

II. Településfejlesztési koncepció — elfogadva az 54/2020. (IX.28.) önkormányzati határozattal

III. Településszerkezeti terv

IV. Helyi építési szabályzat

V. Alátámasztó javaslatok

VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány

VII. Települési környezeti értékelés

A I. Megalapozó vizsgálatok és II. Településfejlesztési koncepció dokumentációk a településfejlesztési koncepció egyeztetésekor kerültek megküldésre és véleményezésre, a településrendezési eszközök jelen véleményeztetése a III. Településszerkezeti terv, IV. Helyi építési szabályzat, V. Alátámasztó javaslatok, VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány és a VII. Települési környezeti értékelés tervdokumentációkra vonatkozik.

A TRE a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti ún. teljes eljárással kerül egyeztetésre.

A tervdokumentációban **zöld alászínezéssel jelöljük** a 2022. májusában átadott Véleményezési tervdokumentációhoz képest az egyeztetések miatt történt változásokat.

Jelen tervdokumentáció

**Öskü Község „új” településfejlesztési koncepció, „új” településrendezési eszközök készítése**

### **IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**záró szakasz véleményezési tervdokumentáció**

## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023 (.....) önkormányzati rendelete

#### a Helyi építési szabályzatról

Öskü Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. RÉSZ

#### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

**1. § (1) A HÉSZ lehatárolja az egyes helyi építési övezeteket és övezeteket, és meghatározza azok jellemzőit:**

1. a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést,
  2. az építési övezet, övezet, jelét és határát,
  - 3. a kialakítható telek legkisebb területét,**
  - 4. a beépítés módját,**
  5. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,
  - 6. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszint alatt,**
  7. a megengedett legnagyobb épületmagasságot,
  8. a zöldfelület legkisebb mértékét, s annak olykor helyhez kötött elemeit,
  9. a közműellátás mértékét és módját,
  10. a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírásokat,
  11. egyéb sajátos építési követelményeket,
- valamint tartalmazza

12. a kül- és belterülethatár módosításának lehetőségét,
  13. a tervezett közterületi telekhatárokat (szabályozási vonalakat),
  14. egyéb jogszabály által meghatározott védőterületet és védősávot,
  15. egyéb jogszabály által védett területek lehatárolását,
- (2) A HÉSZ rajzi mellékletén, a Szabályozási terveken ábrázolt és annak jelmagyarázatában felsorolt elemek a következő csoportosításban szerepelnek:
- a) a kötelezően alkalmazandók a szabályozás alapelemei és másodlagos elemei, amelyektől eltérni csak e rendelet külön feltételhez kötött rendelkezései szerint lehet, továbbá módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges.
  - b) tájékoztató jelleggel a más jogszabály által elrendelt kötelezően alkalmazandó szabályozási elemek, amelyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően be kell tartani,
  - c) egyéb tájékoztató elemként, minden olyan elemet, mely nem tartozik az a)-c) pontban felsoroltakhoz, de a terv tartalmazza, és az a terv megértését segíti.
2. § A rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) **1. melléklet: Szabályozási terv I. (Belterület), SZT-1 jelű tervlap**
  - b) **2. melléklet: Szabályozási terv II. (Külterület), SZT-2 jelű tervlap**

## 2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Alapellátás, alapellátást szolgáló épület:* A lakosság mindennapi kereskedelmi- szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.
2. *Egyedi zárt szennyvíztároló:* olyan közműpótló műtárgy, mely a szennyvizek átmeneti tárolására szolgál, mely szigorúan szivárgásmentes kialakítású, és amely időszakos ürítéséhez a feltételek biztosítottak.
3. *Fasor:* út, sétány mellett azonos távolságra ültetett fákból álló vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló, növénytelepítés.
4. *Fekvő telek:* olyan korábban kialakult telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.
5. *Háromszintű növényállomány:* a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.
6. *Irányadó telekhatár:* az irányadó telekhatár betartása nem kötelező, a HÉSZ övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek az irányadó telekhatárral meghatározottól eltérően is.
7. *Kerti építmények:* a kerti tevékenységre, pihenésre, játékokra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolás céljára szolgáló építmény. A műtárgynak nem minősülő kerti építmények alapterülete a 20m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
8. *Kézműipari építmény:* olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket
9. *Ligetes növényállomány:* a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa kerül ültetésre.

10. *Melléképület*: Az alábbi, a telek és a telken álló főépület, fő rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények.
- járműtároló
  - nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
  - kazánház,
  - műterem,
  - kézműipari építmény.
11. *Nagy létszámú állattartó építmény*: az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. függelékében meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.
12. *Pavilon*: olyan legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű könnyűszerkezetes építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában és az épületmagassága a 3,0 métert nem haladja meg.
13. *Saroktelek*: olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.
14. *Telekmélység*: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
15. *Telekszélesség*: A telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi méret.
16. *Terepszint alatti beépítettség mértéke*: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
17. *Útsorfa*: egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
18. *Vendéglátás*: olyan kereskedelmi tevékenység, amely során kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása történik, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
19. *Védőfásítás, védő-zöldfelület*: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
20. *Zavaró hatású tevékenység*: olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

### 3. Belterülethatár módosítás

4. § A belterületbe csatolható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

- (2) Amennyiben a belterületbe bevonandó területet a szabályozási terven ábrázolt közterületi telekalakítás (szabályozási vonal) érinti, belterületbe vonás csak közterületi telekalakítás végrehajtása utáni állapotra kérhető.

## II. Fejezet

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA ÉS A MAGÁNUTAKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 4. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) Amennyiben az építmény a rendeltetése szerint a hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, alul- és felüljárók, hidak,
  - b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szagrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
  - c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
  - d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
  - e) alkalmi vásárok építményei,
  - f) árusító pavilon a (3) bekezdés figyelembevételével,
  - g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, amennyiben annak kialakítása során az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
  - i) park és játszótér építményei.
- (2) Pavilon jellegű építmény a település belterületén köz- és zöldterületeken csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, az övezeti szabályozás szerint, határozott időtartamra, amennyiben annak kialakítása során:
- a) az OTÉK tisztálkodó helyiségekre és illemhelyekre, valamint járművek elhelyezésére vonatkozó, továbbá a munkahelyek munkavédelmi követelményeit szabályozó jogszabály<sup>1</sup> előírásai teljesülnek,
  - b) az építmény közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvízelvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.
- (3) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.

---

<sup>1</sup> a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet

### 5. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, „várostűrő” növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak legalább 4 parkolóállásokként fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

### III. Fejezet

## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

### 6. Telekalakítás

7. § (1) A Szabályozási terveken tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (2) A Szabályozási terveken javasolt telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.
- (3) A közigazgatási területén jogszabályban meghatározott nyeles telek nem alakítható ki.
- (4) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (5) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb a vonatkozó építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszerese lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.

### 7. Telekcsoport újraosztás

8. § Ahol az Szabályozási tervek jelöli, a beépíthetőség feltétele, hogy a telkeket az építési övezeti előírásoknak megfelelő építési telkekké kell alakítani az érintett telekcsoport—legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

### IV. Fejezet

## A TÁJ-, A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE, VALAMINT A KLÍMVÁLTOZÁS HATÁSAINAK ELKERÜLÉSÉRE, TOVÁBBÁ AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 8. Tájvédelem

9. § (1) Öskü teljes közigazgatási területén természetvédelmi, tájvédelmi szempontból kiemelkedően értékes területek:
- Natura 2000 területek,
  - az ökológiai hálózat magterületei, ökológiai folyosó területei,
  - az ökológiai hálózat helyi összekötő elemei: a kisvízfolyások és azokat kísérő növényzet, fás, ligetes területek,
  - tájképvédelmi területek,

- (2) A táj- és természet védelme, a biológiai sokféleség megőrzése érdekében az (1) bekezdés szerinti területeken:
- új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők,
  - közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható.
- (3) Az SZT-2 jelű Szabályozási terven „értékes, megőrzendő élőhelyek” jellel lehatárolt területek, a telkek be nem építhető részei, a területen a természetes, ill. természetközeli állapot megtartandó, az itt előforduló védett és fokozottan védett fajok élőhelyei megőrizendők.
- (4) A Szabályozási terven „tájképvédelmi területen”:
- az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél magasabb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
  - közlekedési építmények a terepi adottságokhoz illesztve helyezhetők el,
  - a háztartási kiserőműveket kivéve szélkerék, naperőműpark elhelyezhető, kivéve Natura 2000 területek közé is tartozó területeket, az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve
  - 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, vagy 10 m épületmagasságot meghaladó épület esetén látványtervvel igazolandó az épület tájbailleszkedése.
  - bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni, új bányatelek nem létesíthető.

## 9. A levegő védelme

10. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (üdülőterületet, különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet), valamint a (4) bekezdés szerinti levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területeket.
- (2) Lakóterületek, vegyes területek, nagyterjedésű sportolási célú beépítésre nem különleges szánt területek, valamint természetvédelmi, tájképvédelmi szempontból kiemelkedően értékes területek erdőterületeinek rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.
- (4) A Natura 2000 területek területei és az ökológiai hálózat magterületei levegő-tisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

## 10. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

11. § A Vt., Gip..., Gksz..., Gá... jelű területek építési övezeteiben a telkek nem beépített, szilárd burkolattal nem fedett területeit a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

### 11. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme

12. § (1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (4) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ill. építmény nem helyezhető el.
- (5) A vízfolyások 9.§. (1) bekezdés szerinti területek külterületen haladó szakaszai mentén a telkeken a partvontól számított 50-50 m széles területsávban új épület nem helyezhető el.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti területsávokon belül elhelyezkedő, meglévő épületek sem horizontális, sem vertikális irányban nem bővíthetők, kizárólag állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
- (7) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

### 12. A környezeti zaj elleni védelem

13. § (1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.
- (2) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, különösen
- f) kórtermek és betegszobák,
  - g) tantermek és előadótermek oktatási intézményekben,
  - h) foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
  - i) lakószobák lakóépületekben,
  - j) lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
  - k) étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
  - l) szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
  - m) éttermek, eszpresszók,
  - n) kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei,
  - o) várótermek
- kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

### 13. Hulladékok kezelése

14. § (1) Lakó-, vegyes- és üdülő területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkezhet veszélyes hulladék —különösen gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások, vendéglátás építményeiben keletkező hulladék—.
- (2) Az ipari-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben keletkező veszélyes hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

### 14. Épített környezet védelme

15. § (1) A Szabályozási terv tervlapjai tartalmazzák az országos és helyi védelem alatt álló, illetve helyi védelemre javasolt épített környezeti értékeket.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti országos szintű szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények, a helyi védett területeken a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével történhet.
- (3) A Szabályozási terv tervlapjai tartalmazzák a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- (4) A (3) bekezdésben szereplő szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.
- (5) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

## V. Fejezet

### KATASZTRÓFAVÉDELEM

16. § (1) A tűzvíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzvíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzvíz-igényt feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
  - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
  - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz-ellátást biztosítani.
- (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

## VI. Fejezet

### VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

17. § (1) A közúthálózat elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területek mentén az út tengelyétől számítva az alábbi szélességű védőtávolságokat kell biztosítani:
- az emelt sebességű I. rendű főút nyomvonala mentén 100-100m,
  - az országos mellékutak nyomvonala mentén 50-50 m.

A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

18. § (1) **Szennyvízáttemelő** műtárgy szaghatásvédelmi övezete:
- Elkészült hatásvizsgálat hiányában
    - védelem nélkül 150 m



- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőséget biztosítani kell.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Új közforgalmú út építése 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) új magán út építése, meglévő magánút rekonstrukciója esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - bc) 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,
  - b) 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
    - ba) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
  - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.
- (6) A beépítésre szánt területeken a közművezetékek és létesítmények üzemeltetéséhez szükséges területet, a védőtávolságokkal, azok felmérése után, szolgalmi jogként be kell jegyezni, az új telekalakítások során létre kell hozni.

## 16. Közművesítés mértékének az előírása

24. § Új építés, vagy **a rendeltetés megváltoztatása** akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:

- aa) a teljes közműellátás, amennyiben a közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll,
- ab) a részleges közműellátás, valamint a területen keletkező szennyvizek hatóságilag ellenőrzöten legalább olyan tisztítási fokon esnek át, mint a település közcsatorna-hálózatával összegyűjtött szennyvizek,
- ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## 17. Vízellátás

25. § (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével, illetve az beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezésével együtt szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna, illetve beépítésre nem szánt telektömbökben egyedi szennyvíztisztító kisberendezés üzembe helyezését követően lehet.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő **rendeltetés megváltoztatása** csak akkor lehetséges, ha az illetékes hatóságok által elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás biztosítható.
- (3) Közterületen, új vízálózat építésénél, rekonstrukciójánál
- a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
  - b) a közterületi hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
  - c) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható
- a) a közhálózat által biztosítható tűzvízigény feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges,
  - b) az épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

## 18. Szennyvízelvezetés

26. § A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében mind a szennyvíz, mind a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

- (2) A településen a szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést **kell kiépíteni**.
- (3) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, a szikkasztás még átmenetileg sem alkalmazható.
- (4) A beépítésre nem szánt országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t (200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és biztosítani a kijelölt ürítő helyre jutását.
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - ha a tisztítóberendezés azt a tisztítási hatásfokot teljesíti, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - amennyiben bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (5) Beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
  - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
    - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (6) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (7) Gazdasági, kereskedelmi területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (8) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez az érintett szakhatóságok hozzájárulásának a beszerzése is szükséges.

## 19. Felszíni vízrendezés

27. § (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet, különösen a tavakat, árkokat, vízfolyásokat egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végrehajtani csak vízjogi engedély alapján szabad.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett, vagy erre a célra kijelölt területen (tavak, vízfolyások, árkok, stb.) közlekedési célból való keresztezése, azon áthajtó, kapubejáró kialakítása, egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges.
- (3) Új közterületi vagy jelentős méretű vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (4) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a területhasználat megváltoztatásakor, beépítésekör, azon való átközlekedés kialakításakor a vízfolyás ill. árok földhivatali helyét kell figyelembe venni, és a csapadékvíz elvezetését azon kell biztosítani úgy, hogy a vízvezetést akadályoztatás nélkül továbbra is biztosítani kell.
- (5) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartás számára.
- a) Önkormányzati tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén min 3-3 méteres,
- b) Állami tulajdonú vízgazdálkodási területek mentén min 6-6 méteres sávot szabadon kell hagyni.
- c) Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (6) Belvízzel érintett területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet.

## 20. Csapadékvíz elvezetés

28. § (1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (2) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (3) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése hordalékfogón keresztül lehetséges.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
- b) új telekosztás esetén
- c) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) A telek beépítésének, illetve burkoltságának növelése miatt elvezetendő többlet-csapadékvíz mennyiség visszatartását telken belül kialakítandó záportározóval (pl: ciszterna, műanyag tartály, műanyagkazettás tárolórendszer, telek széli nyílt árok) kell biztosítani. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után legalább 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak szűkített kifolyással lehet, befogadó kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint elvezetni.

- (6) A záportároló célú tározó kapacitás automatikus ürülését biztosítani szükséges. Egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tározóként) csak e tározókapacitáson felül létesített térfogatrészt használható.
- (7) A kialakult terepszintet megváltoztatni, vagy bármely építményt (pl. utat, járdát, árkot, átjárót, átereszt) építeni csak a műszakilag megfelelő, az övezethatáron átnyúló csapadékvíz-elvezetési funkcióra is alkalmas vízügyi hatóság által engedélyezett csapadékvíz elvezetés megvalósításával egyidejűleg, vagy azt követően lehet.
- (8) A 20, illetve annál több gépkocsit, valamint a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkolók és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjait kiemelt szegéllyel kell kivitelezni és vízzáró burkolattal kell ellátni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Gyeprácsos, "zöld" parkoló létesítése tilos.
- (9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók és személybejáratok átjárója az árok vízszállító képességét nem korlátozhatja, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsibehajtó 4 m-nél szélesebb nem lehet, kivéve, ha a terepadottságok, illetve a kialakult állapot miatt műszakilag ez másképp nem oldható meg,
  - telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek esetén legfeljebb kettő, oldalanként egy),
  - személybejárt céljára legfeljebb 1,2 m szélességű átjáró létesíthető,
  - a csapadékvíz-elvezetés akadálymentes legyen,
  - amennyiben a kocsibehajtó és a személybejáró átjáró számára kialakított átereszt szélessége együttesen szélesebb mint 5,5 m, úgy azt csak engedélyezett vízügyi létesítési terv alapján lehet kialakítani.
  - Nyílt árkos vízvezető hálózat keresztezésekor (átereszt építése) az adott beruházással érintett szakaszra vonatkozóan a területileg illetékes vízügyi hatóság előzetes írásbeli szakhatósági állásfoglalása szükséges, melyet az építetőnek kell beszereznie.
  - Amennyiben a kezelő az önkormányzat, úgy szakági szakértői vélemény készítését kérheti a hozzájárulásához.
- (10) A telekhatárra épített meglévő épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz tároló túlfolyójának kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (11) Meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, és energiatörő műtárgyakkal kell kiegészíteni.

## 21. Földgázellátás

29. § Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

## 22. Villamosenergia ellátás

30. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, vagy új hálózat kiépítése esetén a település arculati kézikönyv és a településképi védelmi rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (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.

- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni, kizárólag a már kialakított erdészeti úton. Már kialakított erdészeti út hiányában a hálózatépítés csak az erdőterület megkerülésével létesíthető.
- (5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### 23. Vezetékes elektronikus hírközlés

31. § Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

### 24. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

32. § Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a Településképi arculati kézikönyv és településképvédelmi rendelet rögzíti.

### 25. Megújuló energiatermelő létesítmények

33. § Közcélú energiatermelést szolgáló, megújuló energiahordozót hasznosító erőmű csak az arra kijelölt és az azt megengedő övezetben létesíthető.

## VIII. Fejezet

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 26. Építés általános feltételei

34. § (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, az egyes telekrészek építési övezetbe, övezetbe eső területének megfelelően.
- (2) Az új beépítésű részekben az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,2-0,60 méter, ennek hiányában az átlagos terepszinttől mért 0,20-0,80 méter között legyen. A már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez kell igazodni, figyelemmel a domborzati viszonyokra jelen rendelet és a terepalakításra vonatkozó előírásaira.
- ~~(3) Kialakult beépítésű területeken az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaszakasként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítésű területeken — egyéb szabályozás hiányában — az előkert mélysége 5 m.~~
- ~~(4) Az építési helyen kívül eső meglévő, jogszerűen épült épület, épületrész kubahatárán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb építési övezeti előírások figyelembevételével.~~
- (5) Építési övezetek telkén az építési övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb számú, jogszerűen épített meglévő épület megmaradhat, de nem bővíthető.
- (6) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény földhivatali nyilvántartásba vételét követően építhető.
- (7) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
  - b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m<sup>2</sup> alapterületig;
  - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
    - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 1 db létesíthető
    - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m<sup>2</sup> lehet
    - cc) pergola legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
- (8) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága lapostető esetén legfeljebb 3,2 m, magastetős kialakítás esetén a terepcsatlakozáshoz viszonyított gerincmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- ~~(9) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős melléképület építhető.~~
- (10) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (11) Az település teljes területén lakókocsi, lakókonténer, konténerház, egyéb mobil jellegű építmény (jurta, glamping sátor), valamint utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (12) Belterületi ingatlanokon lakófunkcióval és melléképület funkcióval faház, gerendaház, konténerház és konténer, valamint mobil jellegű építmény még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.
- (13) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.

## 27. Beépítési mód, építési hely

35. § (1) A Szabályozási terveken szereplő építési övezeti, övezeti jelekben a „K” jel a kialakult épületmagasságot, kialakult telekméretet és a kialakult beépítési módot jelenti.
- (2) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.
  - (3) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
  - (4) Új épület előkerti építési vonalának —már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén— a kialakult állapothoz kell igazodnia.
  - (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben —amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik— az előkerti építési határvonal a telekhatártól számítva:
    - a) lakóövezetek esetében: 5 m;
    - b) gazdasági övezetek esetében: 10 m;
    - c) egyéb övezet esetében: 5 m.
  - (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter.
  - (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület oldalhatáron álló homlokzatának magassága nem haladhatja meg az övezeti előírás szerinti épületmagasság értékét.

- (8) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (9) 14 m-nél szélesebb telek esetében oldalhatáron álló és zárt sorú beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként, zárt sorú beépítés esetén oldalhatáron állóként is elhelyezhető, kivéve ha a szabályozási terv kötelező oldalhatáron elhelyezést ír elő.

### 36. § (1) Épületek elhelyezése:

- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldal- és hátsókerti méreteknek egységesen az utcában már jellemzően kialakult méretekhez kell illeszkedni;
- b) új beépítésű területeken ahol a szabályozási terv nem jelöl építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókerti méretek meghatározása az OTÉK-ban foglaltak figyelembe vételével történhet.

(2) A telkeken az építési övezetekben a megengedettnél nagyobb számú, jogszerűen épített épület megmaradhat, de nem bővíthető.

(3) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős melléképület építhető.

## 28. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

37. § (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen valósult meg jelen rendelet hatályaba lépése előtt ~~valósult meg~~ kialakultnak kell tekinteni.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő, jogszerűen épült épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb építési övezeti előírások figyelembevételével.

(3) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek beépítési magassága nem növelhető.

(4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult beépítési magasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az beépítési magasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő beépítési magasságot kell az építési telken alkalmazni.

(5) Zárt sorú beépítés esetén az épület mélysége a szomszédos épületek a telektömbre jellemző mélységéhez illeszkedjen.

(6) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia.

(7) Kialakult telektömbben az épületmagasságra vonatkozó övezeti előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg:

- a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát
- b) sem az érintett utcaszakaszon lévő épületek utcai homlokzatmagasságának súlyozott átlagát Utcaszakaszként, amennyiben lehetőség van rá minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni.

## 29. Tereprendezés, támfal, kerítés

38. § (1) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
- (2) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (3) Tájképvédelmi területeken a terepalakítás a 9. §. (3) bekezdés szerint történhet. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen kívüli területeken, amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy —a meglévő terepszinthez viszonyított— feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t. 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.
- (4) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
- a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
  - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
  - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
- (5) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
- (6) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.

### 30. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

39. § (1) Az építési telkek közúti vagy magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:
- a) az építési övezetek telkein —gazdasági területeket és a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével— a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterületi telekhatáron telkenként vagy 30 méter telekhosszonként egy darab, legfeljebb 4,00 méter szélességű kapubehajtó létesíthető. **Gazdasági övezetek telkei esetén az egyik behajtó szélessége elérheti a 6,00 méter szélességet.**
  - b) a kapubehajtók számának meghatározásánál saroktelek esetén csak az egyik oldali telekhatár hossza vehető figyelembe, azonban a behajtó bármelyik telekhatáron elhelyezhető,
  - c) gazdasági övezet telkein rendszeres teherforgalom esetén a személygépkocsik és a tehergépkocsik forgalma számára külön-külön kapubehajtó létesíthető.
- (2) Közforgalmat is lebonyolító út menti ingatlanok, építmények megközelítését biztosító útcsatlakozás egyedi méretezés alapján létesíthető.
- (3) Amennyiben az építési telek több közterülettel is határos, a gépjárművel való kiszolgálást —az üzemanyagtöltő állomások kivételével— az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

### 31. Gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások

40. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.

- (2) A beépítésre szánt területeken új lakóépületek esetében lakóegységenként 1 parkolóhelyet az ingatlan telkén kell biztosítani.
- (3) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.

### 32. Állattartás céljára szolgáló építmények

41. § (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
  - b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
  - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagyödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.

## II. RÉSZ

### RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### IX. Fejezet

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 33. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai

42. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 8 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterületen az alábbiakban felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetőek el:
- a) lakó,
  - b) mező- és erdőgazdasági,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, —kivéve a környezeti zajt, légszennyezést, bűzt okozó tevékenységek számára szolgáló épületeket—
  - d) szállás jellegű,
  - e) iroda,
  - f) ~~hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,~~
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - h) ~~sportépítmény.~~
- (3) Falusias lakóterületen nem helyezhetőek el:
- a) üzemanyagtöltő
  - b) gazdasági rendeltetésű épület,
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

d) terepszint alatti építmény.

(4) Falusias lakóterületen egy telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, összesen három rendeltetési egységgel. Amennyiben a főépület lakóépület, az esetben az legfeljebb két lakó rendeltetési egységet (lakást) tartalmazhat. 650 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek esetén, összesen két rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a főépület lakóépület, az legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet (lakást) tartalmazhat.

(5) Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén saroktelken lakóépület szabadonálló módon is elhelyezhető.

### 34. Falusias lakóterület (Lf) részletes előírásai

43. § (1) Az **Lf/1** jelű építési övezetbe a jellemzően már kialakult falusias lakóterületek tartoznak. Az Lf/1 jelű építési övezet részletes előírásai:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 800 m <sup>2</sup> |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 14 m               |
| c) Beépítési mód:                              | szabadonálló       |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %               |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 50 %               |
| f) Legnagyobb épületmagasság:                  | 5,0 m              |
| g) A telken belül                              |                    |
| ga) az előkert legkisebb mérete:               | 5,0 m              |
| gb) a hátsókert legkisebb mérete.              | 6 m                |

(2) Az **Lf/2** jelű építési övezet részletes előírásai:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 800 m <sup>2</sup>           |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 14 m                         |
| c) Beépítési mód:                              | oldalhatáronálló             |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %                         |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 50 %                         |
| f) Legnagyobb épületmagasság:                  | 4,8 m                        |
| g) A telken belül                              |                              |
| ga) az előkert legkisebb mérete:               | kialakult állapothoz igazodó |
| gb) a hátsókert legkisebb mérete.              | 6 m                          |

(3) Az **Lf/3** jelű építési övezet részletes előírásai:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 650 m <sup>2</sup>           |
| b) Beépítési mód:                              | oldalhatáronálló             |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %                         |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 50 %                         |
| e) Legnagyobb épületmagasság:                  | 4,8 m                        |
| f) A telken belül                              |                              |
| fa) az előkert legkisebb mérete:               | kialakult állapothoz igazodó |
| fb) a hátsókert legkisebb mérete.              | 6 m                          |

(4) Az **Lf/4** jelű építési övezet részletes előírásai:

- |    |   |                              |
|----|---|------------------------------|
| a) | Kialakítható legkisebb telek területe:      | 400 m <sup>2</sup>           |
| b) | Beépítési mód:                              | oldalhatáronálló             |
| c) | Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %                         |
| d) | Legkisebb zöldfelületi arány:               | 50 %                         |
| e) | Legnagyobb épületmagasság:                  | 4,8 m                        |
| f) | A telken belül                              |                              |
|    | fa) az előkert legkisebb mérete:            | kialakult állapothoz igazodó |
|    | fb) a hátsókert legkisebb mérete.           | 6 m                          |
- (5) Az **Lf/5** jelű építési övezet részletes előírásai:
- |    |   |                     |
|----|---|---------------------|
| a) | Kialakítható legkisebb telek területe:      | 1000 m <sup>2</sup> |
| b) | Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 20 m                |
| c) | Beépítési mód:                              | szabadonálló        |
| d) | Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %                |
| e) | Legkisebb zöldfelületi arány:               | 50 %                |
| f) | Legnagyobb épületmagasság:                  | 5,0 m               |
| g) | A telken belül                              |                     |
|    | ga) az előkert legkisebb mérete:            | 5,0 m               |
|    | gb) a hátsókert legkisebb mérete.           | 6 m                 |

**(6) Az Lf/6 jelű építési övezet részletes előírásai:**

- |    |   |                    |
|----|---|--------------------|
| a) | Kialakítható legkisebb telek területe:      | 800 m <sup>2</sup> |
| b) | Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 14 m               |
| c) | Beépítési mód:                              | oldalhatáronálló   |
| d) | Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %               |
| e) | Legkisebb zöldfelületi arány:               | 50 %               |
| f) | Legnagyobb épületmagasság:                  | 4,8 m              |
| g) | A telken belül                              |                    |
|    | ga) az előkert legkisebb mérete:            | 0 m                |
|    | gb) a hátsókert legkisebb mérete.           | 6 m                |

**(7) Az Lf/6 jelű építési övezetben az előkerti telekhatáron támfal, ill. egy telken a közterületről megközelíthető legfeljebb egy darab, bruttó 50 m<sup>2</sup> nagyságú, terepszint alatti támfalgarázs létesíthető.**

### 35. Településközpont vegyes terület (Vt) általános előírásai

44. § (1) A településközpont vegyes terület elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi,
- e) szolgáltató,
- f) szállás,

- g) hitéleti,
  - h) nevelési, oktatási,
  - i) egészségügyi, szociális,
  - j) kulturális,
  - k) közösségi szórakoztató.
  - l) sport.
- (3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő,
  - b) gazdasági rendeltetésű épület,
  - c) állattartó építmény
  - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló

### 36. Településközpont vegyes terület (Vt) részletes előírásai

45. § (1) Az **Vt/1** jelű építési övezet részletes előírásai:
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 800 m <sup>2</sup>           |
| b) Beépítési mód:                              | oldalhatáronálló             |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 50 %                         |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 10%                          |
| e) Legnagyobb épületmagasság:                  | 6,0 m                        |
| f) A telken belül                              |                              |
| fa) az előkert legkisebb mérete:               | kialakult állapothoz igazodó |
- (2) A **Vt/2** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 600 m <sup>2</sup> |
| b) Beépítési mód:                              | szabadonálló       |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 40 %               |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 40%                |
| e) Legnagyobb épületmagasság:                  | 6,0 m              |
| f) A telken belül                              |                    |
| fa) az előkert legkisebb mérete:               | 5 m                |
- (3) A **Vt/3** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 3500 m <sup>2</sup> |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 50 m                |
| c) Beépítési mód:                              | szabadonálló        |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 30 %                |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 40%                 |
| f) Legnagyobb épületmagasság:                  | 6,0 m               |
| g) A telken belül                              |                     |
| ga) az előkert legkisebb mérete:               | 5 m                 |
| gb) a hátsókert legkisebb mérete.              | 6 m                 |

### 37. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) általános előírásai

46. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az alábbi rendeltetéseket tartalmazhat:
- gazdasági,
  - termelő vagy raktározási,
  - kereskedelmi és
  - az a)–c) rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést.
- (3) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken nem helyezhető el:
- önálló lakóépület, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A Szabályozási tervlapokon jelölt helyeken és méretekben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

### 38. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) részletes előírásai

47. § (1) A **Gksz/1** jelű építési övezet előírásai:
- Kialakítható legkisebb telek területe: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
  - Legkisebb zöldfelületi arány: 30%
  - Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
  - A telken belül
    - az előkert legkisebb mérete: 15 m
    - a hátsókert legkisebb mérete: 15 m
    - oldalkert legkisebb mérete: 15 m

### 39. Általános gazdasági terület (Gá) általános előírásai

48. § (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

### 40. Általános gazdasági terület (Gá) részletes előírásai

49. § (1) A **Gá/1** jelű építési övezet előírásai:
- Kialakítható legkisebb telek területe: 4.000 m<sup>2</sup>
  - Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
  - Legkisebb zöldfelületi arány: 40%
  - Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
  - A telken belül

- ga) az előkert legkisebb mérete: 5 m  
 gb) a hátsókert legkisebb mérete: 6 m  
 gc) oldalkert legkisebb mérete: 5 m

**(2) A Gá/2 jelű építési övezet előírásai:**

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 4.000 m<sup>2</sup>  
 b) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m  
 c) Beépítési mód: szabadonálló  
 d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %  
 e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50%  
 f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m  
 g) A telken belül  
 ga) az előkert legkisebb mérete: 15 m  
 gb) a hátsókert legkisebb mérete: 10 m  
 gc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

- (3) Gá/1 építési övezet területén IV. osztályú nem nyilvános fel- és leszállóhely és kapcsolódó építményei, létesítményei elhelyezhetők.
- (4) Gá/1 jelű építési övezeten belül a szabályozási terven „feltételhez kötött fejlesztési terület” jellel lehatárolt területen belül épületek, építmények elhelyezése a fokozottan védett ürgeállomány (Spermophilus citellus) egyedeinek és élőhelyeinek veszélyeztetése nélkül helyezhetők el. A területről ürgeállomány kizárólag természetvédelmi szakhatóság engedélyével a természetvédelmi szakhatósággal egyeztetve, által meghatározott módon és helyre telepíthető át.
- (5) Gá/1 és Gá/2 jelű építési övezeteken belül a szabályozási terven „értékes, megőrzendő élőhelyek” jellel lehatárolt területek, a telek be nem építhető részei, a területen a természetes, ill. természetközeli állapot megtartandó, az itt előforduló védett és fokozottan védett fajok élőhelyei megőrizendők.

**(6) A szabályozási terven a Gá/1 jelű építési övezeten belül a szabályozási terven „feltételhez kötött fejlesztési terület” jellel és „értékes, megőrzendő élőhelyek” jellel lehatárolt területeken a védett természeti értékek megőrzése érdekében az építési tevékenységet megelőző tervezés során egyeztetést kell folytatni a természetvédelmi kezelő nemzeti park igazgatósággal. Építési hely a természetvédelmi kezelő nemzeti park igazgatósággal alakítható ki.**

**41. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai**

50. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) mezőgazdasági üzemi területek: **K-Mü,**

**42. Mezőgazdasági üzemi területre (K-Mü) vonatkozó előírások**

51. § (1) A mezőgazdasági üzemi terület jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.

(2) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:

- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges

- építmények,
- b) állattartó épületek,
  - c) terménytárolók,
  - d) szerszám- és géptárolók,
  - e) vegyszertároló,
  - f) terményfeldolgozó,
  - g) mezőgazdasági gépjavító,
  - h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
  - i) biztonsági okokból szükséges őrházak,
  - j) termékvezetékek és műtárgyaik,
  - k) komposztáló telepek építményei,
  - l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,
- helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.

(3) A **K-Mü/1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m<sup>2</sup>
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- g) A telken belül
  - ha) az előkert legkisebb mérete: 10m
  - hb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m
  - hc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(4) A **K-Mü/2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m<sup>2</sup> (1ha)
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40%
- f) Legnagyobb épületmagasság: 5,0 m
- g) A telken belül
  - ha) az előkert legkisebb mérete: 10m
  - hb) a hátsókert legkisebb mérete. 10 m
  - hc) oldalkert legkisebb mérete: 10 m

(5) Az építési övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

(6) Mezőgazdasági üzemi terület telkein a telekhatár mentén legalább 3 m szélességben védőfásítás telepítendő.

## X. Fejezet

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI****43. Közlekedési területekre vonatkozó előírások**

52. § (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési terület övezetei az alábbiak:
- a Szabályozási terven eltérő színezéssel jelöltek a közlekedési célú emelt sebességű főút, gyűjtőút és egyéb út, **valamint a magánút területek,**
  - a Szabályozási terven barna színű alaszínezéssel jelöltek a kötöttpályás közlekedési területek,
  - a Szabályozási terven KÖL jellel jelöltek a légi közlekedési terület övezeteiben tartozó területek
- (3) A közúti és kötöttpályás közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
- közlekedési építmény,
  - kerékpártároló,
  - utasváró,
  - szobor, emlékmű, kút, tájékoztató műtárgy,
  - közvilágítási-, közlekedésirányítási-, hírközlési műtárgy,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - illetve növényzet telepíthető.
- (4) A közúti és kötöttpályás közlekedési területen nem helyezhető el:
- szállás épület,
  - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakást tartalmazó épület.**
- (5) A közúti közlekedési területeknek **és a közforgalom előtt el nem zárt magánutaknak** összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (6) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (7) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (8) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (9) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.**
- (10) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
- (11) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

- (12) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (13) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
- azokról a telkek biztonságos megközelítése,
  - az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
  - a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
  - a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (14) A települési úthálózat elemei:
- országos főutak (útkategória: K.III.B.)
    8. sz. Székesfehérvár – Jánosháza – Rábafüzes elsőrendű főút
  - országos mellékutak: meglévő, megmaradó összekötő utak és bekötő utak (útkategória: K.V.B):
    8214. j. Öskü – Gyulafirátót összekötő út összekötő út
    - 80634 j. 8. sz. főút Öskü csomópont bal lehajtó ág bekötő út
    - 80635 j. 8. sz. főút Öskü csomópont bal felhajtó ág bekötő út
  - helyi úthálózat: főúthálózat, meglévő, megmaradó, II. rendű belterületi főút (az országos mellékutak településen áthaladó szakaszai):
    - Fő utca – József Attila utca (8214. j. Öskü - Gyulafirátót összekötő út)
  - helyi úthálózat: mellékúthálózat: Belterületi kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.D.)
- (15) Légi közlekedési terület az „Öskü-Airport” IV. osztályú, nem nyilvános repülőtér területe (hrs.: 078/73).
- (16) Légi közlekedési területen kizárólag a repülőtér működésével összefüggő és azt kiszolgáló építmények helyezhetők el. Légi közlekedési terület övezetében burkolt felületű kifutópálya nem alakítható ki.
- (17) KöL jelű légi közlekedési övezet előírásai:
- Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: kialakult?
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %
  - Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
  - Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
  - Legkisebb zöldfelületi arány: 95%
- (18) KöL jelű légi közlekedési övezeten belül a szabályozási terven a szabályozási terven „értékes, megőrzendő élőhelyek” jellel lehatárolt területek, a telek be nem építhető részei, a területen a természetes, ill. természetközeli állapot megtartandó, az itt előforduló védett és fokozottan védett fajok élőhelyei megőrizendők.

#### 44. Zöldterületekre (Z) vonatkozó általános előírások

53. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) közparkok övezetei: **Zkp**,
- b) közkertek övezetei: **Zkk**.
- (3) A közpark területén, **Zkp** övezetekben elhelyezhetőek:
- pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
  - kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
  - kerti építmények,
  - tavak,
  - vendéglátó és turisztikai rendeltetésű épület,
  - a zöldfelület fenntartásához szükséges épület,
  - szabadtéri színpad,
  - műtárgyak
  - illemhelyek,
- (4) A közkert területén, **Zkk** övezetekben elhelyezhetőek:
- sétaút, kerékpárút, pihenőhely, játszókert,
  - kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék),
  - kerti építmények,
  - műtárgyak
- (5) Zöldterület övezeteiben (Zkp jelű közpark és Zkk jelű közkert övezetek) nem helyezhető el:
- terepszint feletti és terepszint alatti parkoló,
  - terepszint feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések —közvilágítás kivételével.
- (6) Zkk jelű közkert övezetekben épület nem helyezhető el.
- (7) A Zkk/2 jelű közpark területén az Alsó-Gyéloki-forráscsoport védelme biztosítható.**

#### 45. Közparkokra (Zkp) vonatkozó részletes előírások

54. § (1) A **Zkp/1** jelű övezet előírásai:
- Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha)
  - Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 100 m
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2 %
  - Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
  - Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

#### 46. Erdőterületekre (E) általános előírásai

55. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek az építési használat, az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- védelmi erdőterület övezetei Ev,
  - honvédelmi erdőterület övezetei Ehon,
  - közjóléti erdőterület övezetei Ek
- (2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

- (3) Erdőterület övezeteiben meglévő épületek felújíthatók, nem bővíthetők, bontást követően újra nem építhetők.

#### 47. Védelmi erdőterületek (Ev) előírásai

56. § (1) Védelmi erdőterület övezeteiben új épület —kilátó kivételével— nem helyezhető el
- (2) Védelmi erdőterület övezeteiben építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az **Ev/1** jelű védelmi erdőterület övezetben —Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületén elhelyezkedő erdőterületeken— építmények kizárólag a területek táji-, természeti értékeinek, természetes, természetközeli ökoszisztémáinak megóvásával helyezhetők el.
- (4) Ev/1 jelű védelmi erdőterület övezeten belül a szabályozási terven „értékes, megőrzendő élőhelyek” jellel lehatárolt területen a természetes, ill. természetközeli állapot megtartandó, az itt előforduló védett és fokozottan védett fajok élőhelyei megőrizendők.
- (5) Az **Ev/2** jelű védelmi erdőterület övezetben — településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek— építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (6) Védelmi erdőterület övezeteiben kizárólag vadvédelmi kerítés építhető indokolt esetben.

#### 48. Honvédelmi erdőterületek (Ehon) előírásai

57. § **Ehon/1** jelű honvédelmi erdőterület övezetében honvédelmi és katonai rendeltetésű, valamint az erdőgazdálkodási rendeltetésű nem épület jellegű építmények, létesítmények helyezhetők el.

#### 49. Közjóléti erdőterületek (Ek) előírásai

58. § (1) Közjóléti erdőterület övezetekben elhelyezhető:
- testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
  - szabadtéri sportpályák,
  - az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények,
  - erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
  - a d) pont építményeiben elhelyezett legfeljebb egy szolgálati lakás,
  - vendéglátó építmények.
- (2) Az **Ek/1** jelű övezet előírásai:
- Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 50 000 m<sup>2</sup> (5 ha)
  - Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 5 %
  - Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 5 %
  - Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

#### 50. Mezőgazdasági területek általános előírásai

59. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- kertes mezőgazdasági területek: **Mk**
  - általános mezőgazdasági területek: **Má**

- c) korlátozott használatú tájgazdálkodási mezőgazdasági területek: **Mko-Mt.**

(2) Mezőgazdasági területeken

- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,
- c) lakókocsi, lakókonténer, konténerház, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
- d) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,
- e) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.

**51. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) részletes előírásai**

60. § (1) A kertes mezőgazdasági területbe a volt zárkerti területek Szabályozási terveken lehatárolt területei tartoznak.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag a

- a) növénytermesztéshez,
- b) szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz-,
- c) kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) új lakóépület, vagy új lakó rendeltetésű épületrész.
- b) különálló árnyékszék,
- c) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, mezőgazdasági gépjavítók, állattartó építmények
- d) nem mezőgazdasági tevékenység telephelye és székhelye.

(4) Az **Mk/1** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 3000 m<sup>2</sup>
- b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 14 m
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 3 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- g) A telken belül épület
  - ga) a közterülettel határos telekhatártól: 10 m-en
  - gb) a hátsókerti telek határtól: 10 m-en
  - gc) az oldalkert telekhatártól: 3 m-en túli távolságban helyezhető el.

(5) **Mk-1** jelű övezetben egy telken legfeljebb két gazdasági épület helyezhető el, de az egyik épület bruttó alapterülete a 40 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(6) **Mk-1** jelű övezetben épületek kizárólag mezőgazdaságilag művelt telken helyezhetők el. Mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő

esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési águ telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek, épület nem helyezhető el.

- (7) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.
- (8) Mk-1 jelű övezetben új közüzemi vízhálózatot építeni kizárólag a közcsatornás szennyvízépítéssel egyidejűleg lehet. Addig a vízhálózat nem helyezhető üzembe, amíg a közcsatornával történő szennyvízelvezetés nem biztosított.
- (9) **Mk/2** jelű, belterületi kertes mezőgazdasági területeken épületek nem helyezhetők el.
- (10) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a kerítés magassága legfeljebb 1,60 m lehet.

## 52. Általános mezőgazdasági területek (Má) részletes előírásai

61. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
- c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(2) Az **Má/1** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható legkisebb telek területe: 30.000 m<sup>2</sup> (3ha)
- b) Beépíthető legkisebb telek területe:
  - ba) gazdasági épület esetén 30.000 m<sup>2</sup> (3ha)
  - bb) lakóépület esetén 100.000 m<sup>2</sup> (10ha)
- c) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m
- d) Beépítési mód: szabadonálló
- e) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %
- f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 10 %
- g) Legnagyobb épületmagasság:
  - ga) gazdasági épület esetén 7,5 m,
  - gb) lakóépület esetén 5,5 m
- h) A telken belül épület
  - ha) a közterülettel határos telekhatártól: 10 m-en
  - hb) a hátsókerti telek határtól 10 m-en
  - hc) az oldalkert telekhatártól: 10 m-en túli távolságban helyezhető el.

(3) Egy telken több épület is elhelyezhető, de egy telken legfeljebb 1 lakóépület, de legfeljebb 2 lakórendeletelési egység helyezhető.

(4) Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb az övezetben megengedett beépítettség fele, de legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.

(5) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha [100.000 m<sup>2</sup> (10ha)] nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

- a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
  - b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Öskü közigazgatási területén található,
  - c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
  - d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni— épületet elhelyezni nem lehet.
- (6) Az (5) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontokra vonatkozó előírások:
- a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) nagyságot el kell érnie.
  - b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
  - c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:
    - ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
    - cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m<sup>2</sup> bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
  - d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.
  - e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védőzöldfelületet kell telepíteni.

### 53. Korlátozott használatú Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (M<sub>kor</sub>) részletes előírásai

62. § (1) A korlátozott használatú Tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe a táji-, természetvédelmi- vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Korlátozott használatú Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el. Vízbázisok külső és belső védőterületein, hidrogeológiai „A” és „B” jelű védőövezetein és hidrogeológiai „A” és „B” jelű védőterületein elhelyezkedő mezőgazdasági területeken kizárólag a vízbázisok védelméről szóló jogszabályokkal összhangban helyezhetők el kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín), ill. folytathatók tevékenységek.
  - (3) Korlátozott használatú Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad
  - (4) Korlátozott használatú Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész, nem alakítható ki birtokközpont.
  - (5) Az M<sub>kor</sub>/1 jelű övezet előírásai:
    - a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 100.000 m<sup>2</sup> (10ha)
    - b) Kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége: 50 m
    - c) Beépítési mód: szabadonálló

- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 1 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 1 %
- f) Legnagyobb épületmagasság:
- g) A telken belül épület
  - ha) a közterülettel határos telekhatártól: 10 m-en
  - hb) a hátsókerti telek határtól 10 m-en
  - hc) az oldalkert telekhatártól: 10 m-en túli távolságban helyezhető el.

(7) Az Mt/2 jelű övezet ben épületek nem helyezhetők el. A szabályozási terven a Mt/2 jelű övezeten belül a szabályozási terven „feltételhez kötött fejlesztési terület” jellel és „értékes, megőrzendő élőhelyek” jellel lehatárolt területeken a védett természeti értékek megőrzése érdekében az építési tevékenységet megelőző tervezés során egyeztetést kell folytatni a természetvédelmi kezelő nemzeti park igazgatósággal. Épületeken kívüli egyéb építmények a természetvédelmi kezelő nemzeti park igazgatósággal egyeztetett helyen és módon helyezhetők el, alakíthatók ki.

#### 54. Természetközeli terület (Tk) előírásai

63. § (1) Természetközeli területekbe a mocsaras, nádas területek tartoznak.
- (2) **Tk/1** jelű természetközeli terület övezeteiben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) **Tk/1** jelű természetközeli terület övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

#### 55. Vízgazdálkodási terület előírásai

64. § (1) Vízgazdálkodási területbe a patakok, az árkok medre és partja, valamint a vízmű területek tartoznak.
- (2) A folyóvizek, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyeperület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása lehetséges.
- (4) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, vízjogi engedély alapján lehet a 26.§ előírásait figyelembe véve.

#### 56. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

65. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre szánt különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) temető területe: **Kb-T**
  - b) nagyterjedésű sportolási célú területek: **Kb-Sp**
  - c) rekreációs területek: **Kb-Rek**
  - d) honvédelmi-, katonai- és nemzetbiztonsági területek: **Kb-Hon**

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| e) külszíni bányaterületek | <b>Kb-B</b>  |
| f) naperőműpark terület    | <b>Kb-En</b> |
| g) komposztáló telep       | <b>Kb-Ko</b> |

### 57. A temető területekre (Kb-T) vonatkozó előírások

66. § A Szabályozási terven **Kb-T** jellel jelölt temető terület övezetekben ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(2) A **Kb-T/1** jelű építési övezet előírásai:

- |  |              |
|--|--------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | kialakult    |
| b) Beépítési mód:                              | szabadonálló |
| c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 5%           |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 70%          |
| e) Legnagyobb épületmagasság:                  | 5,0 m        |

(3) Temető terület övezeteinek területén településszerkezeti (kegyeleti) okokból a kerítés legalább 50 %-ban tömör felülettel és 1,6-2,0 m közötti magassággal kell kialakítani. A kerítés belső oldalán védőfásítást kell telepíteni.

### 58. Nagykiterjedésű sportolási célú területekre (Kb-Sp) vonatkozó előírások

67. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Sp** jellel jelölt sportterület a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.

(2) Sportterület építési övezetekben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- sportépítmények: sportpályák, sportcsarnok, uszoda
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
- pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.

(3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet előírásai:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 10 000 m <sup>2</sup> (1 ha) |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 50 m                         |
| c) Beépítési mód:                              | szabadonálló                 |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 %                         |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:  | 10 %                         |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 70%                          |
| g) Legnagyobb épületmagasság:                  | 7,5 m                        |
| h) A telken belül épület                       |                              |

ha) közterület felőli telekhatártól 15m távolságon túl helyezhető el.

### 59. Rekreációs területre (Kb-Rek) vonatkozó előírások

49. § (1) A Szabályozási terven **Kb-Rek** jellel jelölt rekreációs terület övezetében az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el.

- vendéglátás
- szállás

- c) ismeretterjesztés
- d) fenntartást és üzemeltetést szolgáló lakó és gazdasági egység

(2) **A Kb-Rek/1** jelű övezet előírásai:

- a) Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe: 4000 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- g) A telken belül
  - ga) az előkert legkisebb mérete: kialakult állapothoz igazodó
  - gb) a hátsó kert mérete: 2 m

(3) Az ingatlanon kialakult természetközeli terület megtartandó.

### 60. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területekre (Kb-Hon) vonatkozó előírások

68. § (1) Beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területen a fegyveres szervek tevékenységére, elhelyezésére szolgáló épületek, egyéb építmények, illetve az erdőgazdálkodás érdekeit szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) **Kb-Hon/1** jelű övezetbe a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területek közlekedési területei tartoznak.

(3) **Kb-Hon/2** jelű övezetbe a HM katonai gyakorló- és lőtér Országos Erdőállomány Adattárban nem nyilvántartott területei tartoznak.

### 61. Külszíni bányaterületekre (Kb-B) vonatkozó előírások

69. § (1) Ásványi nyersanyag kitermelése, bányanyitás, bányászati építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag bányakapitánysági határozattal megállapított bányatelek határon belül, az Szabályozási terven bányaterületként (**Kb-B/...** jelű övezetek) lehatárolt területeken, jóváhagyott műszaki üzemi terv alapján végezhető.

(2) Külszíni bányaterület övezeteiben bányanyitás, kitermelés, bányászati és egyéb bányászattal összefüggő építmények, létesítmények elhelyezése, és ehhez kapcsolódó tevékenységek jóváhagyott műszaki üzemi terv és a hatályos jogszabályokban előírt további hatósági engedélyek alapján végezhetők.

(3) Külszíni bányaterület övezeteiben kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények helyezhetők el.

(4) A **Kb-B/1** jelű övezetben (3) bekezdésben meghatározott épületek alapterülete bányatelkenként a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(5) A bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

(6) A bányászati hasznosítás során átalakított terület újrahasznosítása és tájbaillesztése érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. A tájrehabilitáció tereprendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.

## 62. Naperőműpark területekre (Kb-En) vonatkozó előírások

70. § (1) Beépítésre nem szánt különleges naperőmű területen naperőművek műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei helyezhetők el.
- (2) A **Kb-En/1** jelű övezet előírásai:
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 5 000 m <sup>2</sup>         |
| b) Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 50 m                         |
| c) Beépítési mód:                              | szabadonálló                 |
| d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | legfeljebb 200m <sup>2</sup> |
| e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:  | 0 %                          |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 90%                          |
| g) Legnagyobb épületmagasság:                  | 3,5 m                        |
- (3) A Kb-En/1 övezetben egy telken egy épület helyezhető el.
- (4) A Kb-En/1 övezetben a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen.
- (5) A Kb-En/1 övezetben az élővilág védelme érdekében kizárólag matt, antireflexiós bevonattal rendelkező felületű napelemek helyezhetők el, ill. olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.

## 63. Komposztáló területre (Kb-Ko) vonatkozó előírások

71. § (1) Beépítésre nem szánt különleges komposztáló területen kizárólag a zöldhulladék komposztálás technológiai berendezései, létesítményei helyezhetők el.
- (2) **Kb-Ko/1** jelű építési övezet előírásai
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) Kialakítható legkisebb telek területe:      | 12.000 m <sup>2</sup> |
| h) Kialakítható legkisebb telekszélesség:      | 50 m                  |
| i) Beépítési mód:                              | szabadonálló          |
| j) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: | 10 %                  |
| k) Legkisebb zöldfelületi arány:               | 40%                   |
| l) Legnagyobb épületmagasság:                  | 7,0 m                 |
| m) A telken belül                              |                       |
| ha) az előkert legkisebb mérete:               | 10 m                  |
| hb) a hátsókert legkisebb mérete:              | 10 m                  |
| hc) oldalkert legkisebb mérete:                | 10 m                  |
- (3) A Szabályozási terven a Kb-Ko/1 övezet területén jelölt „beültetési kötelezettségű terület” a HÉSZ védőfásításra vonatkozó előírásai szerint telepítendő.

# XI. RÉSZ

## 2. Záró rendelkezések

72. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 30 napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűen hatályát veszti Öskü Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2005. (X.3.) önkormányzati rendelet.

Öskü, 2023.....

Polgármester

Jegyző

1. melléklet a ..../2022. (...) önkormányzati rendelethez

**SZT-1 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV I. (BELTERÜLET)**

2. melléklet a ..../2022. (...) önkormányzati rendelethez

**SZT-2 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV II. (KÜLTERÜLET)**