

**Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
8/2008. (VI.10.) sz. rendelete**

**a**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**  
**Egységes szerkezetben a módosításáról szóló**  
**13/2010.(XII.30.) Önkormányzati rendelettel**

Keszü Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

**(1)**A rendelet hatálya Keszü közigazgatási területére terjed ki.

**(2)**A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a külön jogszabályok, e rendelet és a mellékleteként szereplő szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.

**(3)**A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**A szabályozási elemek értelmezése**

**2.§**

**(1)**E rendelet alkalmazásában:

**a)Épületszélesség:**

**aa)**Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

**ab)**Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

**b)Utcai épület:** az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.

**c)Udvari épület:** az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

**d)Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábátának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

**(2)**Értelmező rendelkezések

**a)**E rendelet előírásai és a szabályozási terv szabályozási elemei kötelező

érvényûek. Az ezektõl való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

**b)**Az (a) pontban meghatározott elõírás nem vonatkozik a szabályozási terv következõ elemeire:

**ba)**irányadó telekhatár

**bb)**megszüntetõ jel

**bc)**a tervezett utak tengelyvonala

**bd)**helyi építészeti értékek

**c)**A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendõ. Ahol a SZT szerinti tervezett szabályozási vonal meglévõ telket keresztez, a telket érintõ telekalakítás, illetve építés a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követõen történhet.

**d)**Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

**da)**Észak-déli, vagy ahhoz közelítõ irányú közterületre fûzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

**db)**Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítõ irányú közterületre fûzött építési telkek esetén az építési hely a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a nyugati telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

**e)**Az építési övezeti vagy övezeti elõírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti elõírásnak nem megfelelõ állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következõk szerint kell eljárni:

**ea)**Az építési övezeti vagy övezeti elõírásban szereplõ legkisebb értéket el nem érõ telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb elõírás betarthatósága esetén beépíthetõ.

**eb)**Az építési övezeti vagy övezeti elõírásban szereplõ legkisebb értéket el nem érõ utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb elõírás és a tűzrendészeti elõírások betarthatósága esetén beépíthetõ.

**ec)**Az építési övezeti vagy övezeti elõírásban szereplõ beépítési módtól eltérõ beépítési módú építmény megtartható, de bővítése, bontást követõ átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti elõírások szerinti beépítési móddal történhet.

**ed)**Az építési övezeti vagy övezeti elõírásban szereplõ legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható, de nem bővíthetõ. Bontásból eredõ új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti elõírásban szereplõ értéket kell figyelembe venni.

**ee)**Az építési övezeti vagy övezeti elõírásban szereplõ legkisebb értéket el nem érõ, vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követõ átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti elõírások szerinti építménymagassággal történhet.

## I. Fejezet

### Építési engedélyezés általános szabályai

#### 3.§

**(1)**A kétlépcsõs engedélyezési eljárás

**a)**A kétlépcsõs engedélyezési eljárás során az építési engedélyezést megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

**b)**A külön jogszabályokban nevesítettekén túl, az azokban kapott felhatalmazás alapján a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából a későbbi

felszínmozgások elkerülése érdekében, az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására azokban az esetekben, ha a tervezett építmény 2 m magasságot meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett falat, vagy 45 foknál meredekebb rézsút 10 m-en belül megközelít, továbbá amennyiben az eredeti terep 15 foknál meredekebb dőlésű, vagy bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt területen elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

c) A külön jogszabályokban nevesítetteken túl, az azokban kapott felhatalmazás alapján a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából a várható magas talajvízállás hatásainak elkerülése érdekében, az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására "Kre" jelű különleges területen, ezen túlmenően mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken, továbbá a szabályozási terven V-1 övezeti jellel jelölt vízfolyások és árkok medertengelyétől számított 30-30 m-en belüli építési igény esetén elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(2) Az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén gazdasági területen és birtokközpont területén az építési övezeti előírások figyelembevételével a terület térhatároló és belső növényesítését meghatározó kertépítészeti tervet kell csatolni.

#### 4.§

(1)

(2)

(3) Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmény építménymagassága az adott építési övezetre meghatározott legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

(9)

(10)

(11)

#### Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

#### 5.§

(1) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

A község beépítésre szánt területein használatbavételi engedély a következő közművek együttes megléte esetén adható:

a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás

- b)közüemi ivóvíz szolgáltatás
- c)közüemi szennyvízelvezetés és –tisztítás
  - ca)azokon a területeken, ahol a közüemi szennyvízelvezetés nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó
- d)közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés

(2)Állattartó építmény a vonatkozó külön jogszabályok, valamint az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott előírások együttes teljesülése esetén építhető.

(3)A település területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges járműtárolót, parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

## II. Fejezet

### Településszerkezet, terület-felhasználás

#### 6.§

(1)A belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

(2)A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészleteinek belterületbe vonását a belterületi építési lehetőségek kimerülése után, a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül, a konkrét építési igényekkel alátámasztott ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.

(3)Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek

- a)a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
- b)a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
- c)a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
- d)az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

(4)A település igazgatási területének beépítésre szánt területei a következők:

- a)lakóterület
  - kertvárosias lakóterület,
  - falusias lakóterület,
- b)vegyes terület
  - településközpont vegyes terület,
- c)gazdasági terület
  - kereskedelmi, szolgáltató terület,
  - ipari terület,
- d)különleges terület
  - temetkezési célra.

(5)A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a)közlekedési és közműterület,
- b)zöldterület,
- c)erdőterület,
- d)mezőgazdasági terület,

e) vízgazdálkodási terület.

(6) A terület-felhasználási egységeket, határait és jelkulcsukat a szabályozási tervek mutatják be.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Általános előírások 7.§

(1)

(2) A terepszint alatti építmények

a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok, illetve ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

c) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.

d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

e) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

## Kertvárosias lakóterület 8.§

(1) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) Az „Lke-1” jelű építési övezet

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-1 db 1 lakásos lakóépület (1 lakásos lakóépület a kialakult épülettömeg megváltoztatása nélkül 2 lakásossá alakítható) -1 db, legfeljebb 25 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképítmények
-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	szabadonálló beépítés esetén 750 m <sup>2</sup> oldalhatáron álló beépítés esetén 600 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	szabadonálló beépítés esetén 25 m oldalhatáron álló beépítés esetén 20 m
<b>beépítési mód</b>	kialakult vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló)
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 4,00 m / 5,40 m udvari épület esetén 2,50 m / 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)

<b>előkert</b>	5 m
<b>oldalkert</b>	6 m
<b>hátsókert</b>	10 m, kivéve a 259/19, /20, /21, /22 és a 360/1, /8, /9, /10, /11, /26, /27, /28, /29, /37, /38 hrsz. ingatlanokat, ahol 6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 60%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
<b>tetőhéjalás</b>	A kialakult állapothoz illeszkedjen
<b>kerítés</b>	-közterületi telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés -oldalsó és a hátsó telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör kerítés

**b) Az „Lke-2” jelű építési övezet**

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 25 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképitmények
-------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	22 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 4,00 m / 6,50 m udvari épület esetén 2,50 m / 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>előkert</b>	5 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
<b>tetőhéjalás</b>	A kialakult állapothoz illeszkedjen
<b>kerítés</b>	-közterületi telekhatáron épített jellegű, áttört, 1,2-1,5 m magas kerítés, vagy hasonló magasságú élősövény -oldalsó és a hátsó telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör kerítés

**c) Az „Lke-3” jelű építési övezet**

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs
-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	-az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképítmények
--	----------------------------------------------------------------------------------

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	szabadonálló beépítés esetén 18 m oldalhatáron álló beépítés esetén 16 m (trapéz alakú telkeknél ez az érték a lakóépület vonalában értendő)
<b>beépítési mód</b>	kialakult vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló)
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 4,00 m / 4,50 m udvari épület esetén 2,50 m / 4,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>előkert</b>	5 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
<b>tetőhéjalás</b>	A kialakult állapothoz illeszkedjen
<b>kerítés</b>	-Dobó I., Hunyadi J., Toldi M., Kinizsi P. utcák, valamint a Szent István körút felőli telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés -357/1, 1575 és 1577 hrsz. közterületi telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör, vagy áttört kerítés

**d) Az „Lke-4” jelű építési övezet**

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-1 db, legfeljebb 4 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 100 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképítmények
-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 4,50 m / 6,50 m udvari épület esetén 2,50 m / 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)

előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok, a tetőgerinc iránya az utcafronttal párhuzamos legyen.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a színében és felületében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy hasonló magasságú élősvény

e) Az „Lke-5” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 25 m <sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképítmények
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	800 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	20 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetén 2,50 m / 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

f) Az „Lke-6” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró
------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

	hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs -az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképítmények
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	18 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetén 2,50 m / 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>előkert</b>	5 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

**g) Az „Lke-7” jelű építési övezet**

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs -az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pont a)-h) és m) alpontja szerinti melléképítmények
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	18 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 3,50 m / 6,00 m udvari épület esetén 2,50 m / 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)

<b>előkert</b>	5 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával ????? (Pázsiti rét felé esetleg tömör, vagy növényzettel fedett?)

**(2) Udvari épületek elhelyezése:**

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

c) Ujjonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, ezért amennyiben megépítésükre a lakóépületét megelőzően kerül sor, az építési engedélykérelemben szereplő helyszínrajzon a lakóépület későbbi elhelyezhetőségének biztosítása érdekében annak várható helyét is jelölni kell.

**(3) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése tilos.**

**(4) A területen napkollektor, parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.**

**Falusias lakóterület**

**9.§**

**(1) A területen üzemanyag-töltő kivételével az OTÉK 14.§ (2) bekezdése szerinti építmények, és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.**

**(2) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:**

a) Az „Lf-K” jelű építési övezet

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	építési telkenként legfeljebb 2 db
<b>telekalakítás</b>	nyeles telek nem alakítható ki
<b>legkisebb telekterület</b>	800 m <sup>2</sup> (a jóváhagyás időpontjáig kialakult, ennél kisebb területű telek megtarthatók, a legnagyobb beépítettség eléréséig)

	beépíthetők)
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	kialakult 9 m újonnan kialakítható 16 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%, de max. 500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetében 3,50 m / 5,50 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
<b>előkert</b>	a kialakult utcaképhez igazodjon
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint (ld. 4.§ (1) bekezdést is)
<b>hátsó kert</b>	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben utcafronttól számított 70 m építhető be, de min. 6 m (a hátsó kert területében a jóváhagyás időpontjában meglévő épületek megtarthatók, eredeti helyükön gazdasági funkcióval átépíthetők)
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom az utcában kialakult állapothoz igazodjon
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>épületszélesség</b>	legfeljebb 9 m
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

b)Az „Lf-1” jelű építési övezet

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	építési telkenként legfeljebb 1 db
<b>telekalakítás</b>	nyeles telek nem alakítható ki
<b>legkisebb telekterület</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	16 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>előkert</b>	3 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsó kert</b>	utcafronttól számított 40 m építhető be, de legalább 6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag

épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy hasonló magasságú élősövény

c) Az „Lf-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
épületszám	építési telkenként legfeljebb 1 épület építhető
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 1 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	900 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 300 m <sup>2</sup>
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,50 m / 5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
előkert	3 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	6 m
zöldfelületi mutató	min. 50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, utcafrontra merőleges tetőgerinc esetén az utcai homlokzaton kötelező kontyolással, vagy az utcafronttal párhuzamos tetőgerinccel.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	1,2-1,5 m magas élősövény, vagy az utca felől növényvel takart áttört kerítés

(2) Udvari épületek elhelyezése:

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

c) Ujjonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, ezért amennyiben megépítésükre a lakóépületét megelőzően kerül sor, az építési engedélykérelemben szereplő helyszínrajzon a lakóépület későbbi elhelyezhetőségének biztosítása érdekében annak várható helyét is jelölni kell.

d) Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása

d1)

d2) Új épületek elhelyezésének feltételei

- legalább 20 m telekszélesség
- oldalhatáron álló beépítés
- legalább 20 m előkert
- OTÉK szerinti oldalkert

e)

(3)A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése Lf-1 és Lf-2 övezetben, valamint Lf-K övezetben a műemléki környezetben lévő, illetve helyi egyedi védelem alatt álló épületeken tilos.

(4)A területen napkollektor, parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

**Vegyes terület**  
**Településközpont vegyes terület**  
**10.§**

(1)A terület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi és szociális építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2)A területen az OTÉK 16.§ (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével.

(3)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)A „Vt-1” jelű építési övezet.

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	1500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	kialakult 20 m, újonnan kialakítható 25 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	50%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetében 4,00 m / 5,50 m udvari épület esetében 3,00 m / 5,50 m
<b>előkert</b>	0 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 30%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	a kialakult állapothoz igazodjon
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,8-2,0 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

b) A „Vt-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
legkisebb telekterület	800 m <sup>2</sup>
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult 12 m, újonnan kialakítható 14 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	50%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint (ld. 4.§ (4) bekezdést is)
hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
zöldfelületi mutató	min. 30%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen, az utcai homlokzat oromfallal záródjon.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, tömör, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

#### (4) Udvari épületek elhelyezése

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építhető.

b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.

c) Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása

**c1)**

**c2) Új épületek elhelyezésének feltételei**

-legalább 20 m telekszélesség

-oldalhatáron álló beépítés

-legalább 20 m előkert

-OTÉK szerinti oldalkert

**d)**

(5) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetben lévő, illetve helyi egyedi védelem alatt álló épületeken tilos.

(6) A területen napkollektor, parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

**Gazdasági terület  
Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**11.§****(1)****(2)**A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el.**(3)**A szabályozási terven lehatárolt területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:**a) „Gksz” jelű építési övezet**

<b>Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	2000 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	3500 m <sup>2</sup> telekterületig 30 m, 3500-5000 m <sup>2</sup> telekterületen 40 m, 5000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telekterületen 50 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	50%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3500 m <sup>2</sup> telekterületig 2,50 m / 6,50 m, 3500-5000 m <sup>2</sup> telekterületen 2,50 m / 7,50 m, 5000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telekterületen 2,50 m / 10,00 m. ld. 4.§ (3) bekezdést is
<b>előkert</b>	10 m (az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
<b>oldalkert</b>	6 m
<b>hátsókert</b>	szabályozási terv szerint (beültetési kötelezettség), az ott nem jelölt esetekben 10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 25% (számításakor a szabályozási terven jelölt beültetendő területsáv nem vehető figyelembe)
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, 1,8-2,0 m magas kerítés

**(4)**Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

Az építési telkek szabályozási terven jelölt szélességű területsávjában, a jelen rendelet 28.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. A külön jellel el nem látott telekhatárok mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 28.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

**(5)****Ipari gazdasági terület****12.§****(1)**

(2)A terület a szabályozási terven jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „Gip-E” jelű építési övezet – egyéb ipari terület az OTÉK 20.§ (4) szerinti tevékenységek számára

<b>Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	2000 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	3500 m <sup>2</sup> telekterületig 30 m, 3500-5000 m <sup>2</sup> telekterületen 40 m, 5000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telekterületen 50 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	50%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3500 m <sup>2</sup> telekterületig 2,50 m / 6,50 m, 3500-5000 m <sup>2</sup> telekterületen 2,50 m / 7,50 m, 5000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telekterületen 2,50 m / 10,00 m. ld. 4.§ (3) bekezdést is
<b>előkert</b>	10 m (az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
<b>oldalkert</b>	6 m
<b>hátsókert</b>	10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 25%
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, 1,8-2,0 m magas kerítés

(3)Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 28.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 28.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

(4)

### Különleges területek 13.§

(1)A különleges területek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)A „Kte” jelű különleges terület temetkezési célra szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület kialakult
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 10%
- d) legnagyobb építménymagasság 4,00 m, ezt sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja
- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsókert 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni

i) közterület felőli kerítés 1,8 - 2,0 m magas élősövény legyen

(3) A „Kre” jelű különleges terület sportolási, játszó és pihenő funkciók elhelyezésére szolgáló rekreációs terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

legkisebb telekterület	5.000 m <sup>2</sup>
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 1500 m <sup>2</sup>
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,00 m / 10,50 m
előkert	10 m
oldalkert	10 m
hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület 14.§

(1) A közúti hálózat elemeinek felsorolását az 5. számú melléklet tartalmazza.

(2) A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(4) A 16 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni. Az előírás kül- és belterületre egyaránt vonatkozik.

(5) Az újonnan kialakításra kerülő utcák fásítását a telekosztással egyidőben el kell végezni.

(6)

(7) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajokat kell alkalmazni.

(8) Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési tőtávolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

(9) Személygépkocsi parkolók kizárólag fás-cserjés zöldsávokkal tagolt kialakításban létesíthetők. A parkolók az OTÉK előírásai szerint fásítandók.

(10) Közmű létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

a) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül

mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

**b)**A meglévő és a tervezett vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, hő- és gázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

**c)**Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. Használaton kívüli légvezeték (villamos, távközlési) a használat megszűnését követő 8 napon belül elbontandó.

**d)**Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról az út kezelőjének gondoskodni kell.

**e)**A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a faluképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

**(11)**Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

**(12)**Hírközlési magaslétesítmény (antenna, adótorony) belterületen, valamint a 4. számú melléklet szerinti földrésztelken nem helyezhető el.

### **Zöldterület**

#### **15.§**

**(1)**A település zöldterületei az állandóan növényzettel fedett közterületek (közparkok).

**(2)**A „Z” jelű övezetben épület nem építhető.

**(3)**A meglévő közparkok felújítása, valamint a tervezett közparkok kialakítása, a növényállomány kiválasztása tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített tervek alapján végezhető.

### **Erdőterület**

#### **16.§**

**(1)**A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg”, védelmi rendeltetésű – „Ev-1” (védett) és „Ev-2” (védő)**, valamint **egészségügyi-szociális, turisztikai - „Ee”** jelű erdők.

**(2)**Építési lehetőségek **gazdasági rendeltetésű** erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK szerinti területen és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

**a)**Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, a fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget

biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás a használatbavétel idejére biztosított legyen.

**b)**A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

**c)**A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókerthel szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**d)**Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**e)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:

**ea)**az épület földszintes legyen

**eb)**legnagyobb építménymagasság 7,0 m

**f)**A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

**fa)**legnagyobb építménymagasság 5,0 m

**fb)**épületszélesség legfeljebb 9,0 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

### **(3)Építmények elhelyezése védelmi rendeltetésű erdőben**

**a)**Védő erdőben építmény nem helyezhető el.

**b)**Védett erdőben épületet elhelyezni nem szabad. Épületnek nem minősülő építmény csak a fő funkcióhoz köthető funkcióval, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal helyezhető el a külön jogszabályban rögzítettek szerint.

### **(4)Építmények elhelyezése egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű (Ee) erdőterületen**

**a)**A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK szerinti területen és beépítettséggel helyezhető el a (2) bekezdés a)-f) pontja szerint.

**(5)**A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök lehetőség szerint a jövőben is megtartandók.

**(6)**Vízparti sávban (állandó vízfolyás medertengelyétől számított 50-50 m-en belül) elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben a körzeti erdőterv előírásainak betartása mellett törekedni kell a folyamatos erdőborítás biztosítására.

## **Mezőgazdasági terület**

### **17.§**

**(1)**A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el

**(2)**Telekösszevonás, telekhatár-rendeázés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

**(3)**A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.

## **Kertes mezőgazdasági terület**

### **18.§**

**(1)**A kertes mezőgazdasági területek („**Mk**”) lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. A területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

**a)**Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m legyen. Telekösszevonás eredményeként legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> telekterület alakítható ki.

**b)**Az övezetben az OTÉK vonatkozó előírásainak figyelembevételével gazdasági épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén lakóépület építhető a következő előírások szerint:

**b1)**Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

**b2)**A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

**b3)**A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 0 m-es előkert (ezen belül az utcai építési vonal az utcai telekhatártól legfeljebb 10 m-re lehet), OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**b4)**Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**b5)**Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű magastetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.

**b6)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

**b7)**Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

**c)**Az övezet területén birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdésében felsorolt feltételek teljesülése esetén, az előző pontban szereplő b1)-b7) alpontok betartásával alakítható ki.

**d)**

### **Általános mezőgazdasági terület 19.§**

**(1)**Az általános mezőgazdasági területek („**Má**”) lehatárolását és művelési ágak jelölését a szabályozási terv tartalmazza.

**(2)****Szántó** művelési águ területen betartandó előírások

**a)**A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.

**b)**A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK szerinti területű telken és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

**b1)**Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

**b2)**A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

**b3)**Az épületeket szabadonállóan, 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsó kert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**b4)**Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

**b5)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet (ld. még 4.§ (3) bekezdést is).

**b6)**Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

### **(3)Gyep, rét, legelő** művelési ágú területen betartandó előírások

**a)**A területen kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

**b)**Művelési ág váltás feltételei:

**b1)**A területen művelési ág váltás a jelen rendelet 2.§ (4) bekezdés f) pontján túlmenően a természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

**c)**Telekalakítás feltételei:

**c1)**A terület természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.

**c2)**A terület természeti értéket nem képviselő részén telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

**d)**Építmény elhelyezésének feltételei:

**d1)**A terület természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) épület nem helyezhető el.

**d2)**A terület természeti értéket nem képviselő részén építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

### **(4)Birtokközpont**, vagy a birtokközpontoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

**a)**Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 20.§ (2) bekezdés b) pont b1)-b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

**b)**A birtokközpont határai mentén a jelen rendelet 28.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 28.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

### **(5)Mocsár** művelési ágú területen betartandó előírások

**a)**A területen a Pázsiti rét kivételével a jelenlegi művelési ág megváltoztatása, és építmény elhelyezése tilos.

**b)**A Pázsiti rét területén rekreációs funkciók helyezhetők el jelen rendelet 13.§ (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

**(6) "Má-s"** jelű általános mezőgazdasági területen betartandó előírások  
(fekvésénél fogva speciális helyzetben lévő területsáv a Cserepes-dűlői lakóterület és a keleti közigazgatási határ között)

- a) A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.
- b) A beépíthető telek legkisebb területe 6000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 30 m.
- c) A területen telkenként 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> beépített alapterületű gazdasági épület helyezhető el a következő előírások betartásával:
  - c1) Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen.
  - c2) Az építményeket a szabályozási terven jelölt területsávban, szabadonállóan, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
  - c3) Az építmény földszintes, legfeljebb 3,0 m építménymagasságú lehet.
  - c4) Az építmény esztétikus megjelenésű legyen, tömege, anyaghasználata, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

### **Vízgazdálkodási terület 20.§**

**(1)** A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok, vízmű területek).

**(2)** A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

**(3)** A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

**(4)** A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei (pl. szivattyúház, stb.) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód
- b) legfeljebb 5% beépítettség
- c) legfeljebb 4,0 m építménymagasság
- d) tájbaillő tömegformálás, építőanyag-használat és színezés
- e) 0 m-es elő-, és hátsóker, OTÉK szerinti oldalkert

**(5)** A „V-3” jelű övezetbe a település területén található víztározó területe tartozik.

A tavak kialakítása vízjogi engedély-köteles tevékenység. A területen vízkárelhárítási, valamint az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) szabadonálló beépítési mód
- b) tavanként legfeljebb 1 épület építhető, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel
- c) legfeljebb 4,0 m építménymagasság
- d) tájbaillő tömegformálás, építőanyag-használat és színezés
- e) 5 m-es elő-, oldal- és hátsóker
- f) terepszint alatti építmény nem építhető

### **Közterületek kialakítása és használata 21.§**

**(1)**A közterületek kialakítását és használatát a település külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

**(2)**A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

**a)**Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

**b)**A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

**c)**Zöldterületen épület a jelen rendelet 15.§ előírásai szerint helyezhető el.

### **III. Fejezet** **Kulturális örökségvédelem** **22.§**

**(1)**Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

**a)**A település országos műemléki védelem alatt álló értékeit és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanokat az 1. számú melléklet tartalmazza.

**b)**A melléklet szerinti védett épületeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

**c)**A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

**(2)**Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

**a)**A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a 3. számú melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

**b)**Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

**(3)**Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások:

**a)**A település helyi védelem alatt álló értékeit a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

**b)**A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.

**c)**Helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

**ca)**Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

**cb)**Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaépi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel

hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

**cc)**A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

**cd)**Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

**ce)**Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését, valamint az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítését követően.

#### IV. Fejezet

#### Az élővilág, a táj és a természet védelme

#### 23.§

**(1)**A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

**a)**A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni.

**b)**Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

**(2)**A település területén található védett természeti értékek listáját a HÉSZ 4.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

**a)**Védett természeti területen a vonatkozó kezelési terv előírásai szerint kell eljárni.

**b)**Természeti területen az erdőterületek kivételével a művelési ág megváltoztatása a természetvédelmi hatóság engedélyével, erdőterületen az erdőszeti hatóság engedélyével történhet.

**c)**Az ökológiai (zöld) folyosóhoz tartozó területen a Baranya megye Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.

**d)**A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.

**e)**Tájképvédelmi övezetbe tartozó területen a vonatkozó övezeti előírások szerint kell eljárni.

#### A környezet védelme

#### 24.§

(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza)

**(1)**Általános követelmények

**a)**A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

**b)**A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

**c)**Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a

meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**d)**A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása rendeltetési mód-változás(-ok) a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

**e)**Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén vízjogi engedély alapján történhet.

**f)**A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

**g)**A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

**h)**A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

**i)**Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

**j)**Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

**k)**A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigenyes tevékenységeket.

## (2) Környezetterhelési határértékek

**a)**Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

**b)**Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

**c)**A földtani közeg és a felszín alatti víz-szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

**d)**Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

**e)**Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

**f)**Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe

vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

**g)**Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

### **(3) Speciális eljárási szabályok**

**a)**A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

**b)**Készü a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny és a vízföldtani sajátosságaira tekintettel kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet

**c)**Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**d)**Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**e)**A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

**f)**Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

**g)**A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

**h)**A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

**i)**A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

**j)**A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

**k)**Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

## **Tűzvédelmi rendelkezések**

### **25.§**

A tervezőnek – az épületek közötti tűz áttérjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét a külön jogszabályban rögzítettek szerint kell értékelnie. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti tűztávolságot és az épületek épületszerkezeteit.

## Ásványvagyon gazdálkodási követelmények 26.§

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

## V. Fejezet Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere 27.§

E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

### (1) Elővásárlási jog

Az önkormányzat közérdekből elővásárlási jogot jegyeztet be a 6. számú mellékletben felsorolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

### (2) Településrendezési kötelezések

#### a) Beépítési kötelezettség

Az önkormányzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 3. számú függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

#### b) Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából a 3. számú függelékben felsorolt ingatlanok területére, az építési övezeti és övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget állapít meg.

## VI. Fejezet Záró rendelkezések 28.§

**(1)** Ez a rendelet 2008. június 10.-én lép hatályba, egyidejűleg a 4/2003. (III.27.) sz. rendelet hatályát veszti.

**(2)** Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni, de az építető kérésére a hatálybalépés napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Keszü, 2008. június 10.

Antal Tamás s.k.  
polgármester

Lukácsiné dr. Barta Zsuzsa s.k.  
körmegyei

Záradék: A jelen rendelet 2008. június 10.-én kihirdetésre került.

Keszü, 2008. június 10.

Lukácsiné dr. Barta Zsuzsa s.k.  
körmegyei

**1.SZ. MELLÉKLET**  
**a 8/2008.(VI.10.) Ök.sz. rendelethez**  
**ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK**  
**ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK**

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY

- R.k. templom – Petőfi S. u. – 61 hrsz. – M 263

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

- 60, 62/2, 112/1, 112/2, 222/1, 223, 224, 225/1 és a 226 hrsz. ingatlanok, valamint a 166/4, 167 és 168 hrsz. ingatlanok szabályozási terven lehatárolt része

**2.SZ. MELLÉKLET**  
**a 8/2008.(VI.10.) Ök.sz. rendelethez**  
**HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK**

**3.SZ. MELLÉKLET**  
**a 8/2008.(VI.10.) Ök.sz. rendelethez**  
**RÉGÉSZETI VÉDELEM**

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS KÖRNYEZETE

**1. Keszü, volt Tsz-major (KÖH 24744)**

- Hrsz.: 0150/1-3 és a 0151/2,3,6,7
- Jelenség: temető
- Kora: árpád kor

**2. Pécs-Keszü (KÖH 52351)**

- Hrsz.: 089/3-10
- Jelenség: temető
- Kora: római kor

**3. Keszü, Petőfi u. 171. (KÖH 37670)**

- Hrsz.: 354
- Jelenség: temető részlet
- Kora: ismeretlen

**4. Keszü (KÖH 24745)**

- Ismeretlen leletkörülmény

**5. Keszü (KÖH 24746)**

- Ismeretlen leletkörülmény (megegyezik a KÖH 37670-es nyilvántartott lelőhellyel)

RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

(talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület)

- a beépítésre tervezett területek

**4.SZ. MELLÉKLET**  
**a 8/2008.(VI.10.) Ök.sz. rendelethez**  
**TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET

- A szabályozási terven lehatárolt területek (Pécsi-sík tervezett természetvédelmi terület)

TERMÉSZETI TERÜLET

- A szabályozási terven lehatárolt területek

NATURA 2000 HÁLÓZAT TERÜLETE

- A szabályozási terven lehatárolt területek

ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

- A szabályozási terven lehatárolt területek

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

- A szabályozási terven lehatárolt területek

**5. számú melléklet a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez**  
**A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI**

	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>	<b>D.</b>	<b>E.</b>
	Út	Közlekedési terület jele	Kategória jelenleg	Kategória távlatban	Közlekedési terület szélessége
<b>1.</b>	M60 gyorsforgalmi út	KÖu-1		külterületi gyorsforgalmi út (K.I.B.)	min. 70 m
<b>2.</b>	5816. sz. Pécs – Pellérd összekötő út  5818. sz., M60-5801 sz. utak közti összekötő út  Szőke-5818 sz. út közti összekötő út	KÖu-2  KÖu-2  KÖu-2	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)   külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)  külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)  külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)	meglévő (14-20 m) tervezett min. 24 m min. 20 m   min. 22 m
<b>3.</b>	58101. sz. gyódi bekötőút	KÖu-3	külterületi mellékút, bekötőút	külterületi mellékút, egyéb út	meglévő (14-16 m)

	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>	<b>D.</b>	<b>E.</b>
	Út	Közlekedési terület jele	Kategória jelenleg	Kategória távlatban	Közlekedési terület szélessége
	Petőfi S. u. és 155/2 hrsz. út	KÖu-4	(K.VI.B.) belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	(K.VIII.B.) belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (16-30 m)
<b>4.</b>	Zártkerti utak	KÖu-3	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.)	meglévő (4-10 m)
<b>5.</b>	58106. sz. Keszüi bekötőút (Petőfi S. utca)	KÖu-4	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (14-36 m)
<b>6.</b>	Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-5 KÖu-5	 (B.VI.d.B.-D.)	(B.VI.d.A.-D.) (B.VI.d.B.-D.)	10-16 m meglévő (6-16 m)
<b>7.</b>	Őnálló gyalogút	KÖu-6		belterületi gyalogút (B.X.)	min. 4 m

### **6. számú melléklet a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez ELŐVÁSÁRLÁSI JOG**

A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósítása érdekében elővásárlási jogot állapít meg a következő ingatlanokra:

1. Falusias lakóterület céljára: 035/2 hrsz.
2. Kertvárosias lakóterület céljára: 084/40-62, 087/2-6, 087/1 hrsz.

### **1.számú függelék a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK**

#### **(1) Általános követelmények**

- a)** A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
- b)** A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- c)** Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

- d) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 379/2007. (XII.23.) Korm. rendelet, valamint a 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.
- e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
- h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a tartalmazza.
- j) A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.
- k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

## (2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.
- c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetés szerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

### (3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.
- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. Törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- h) Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet szerint létesíthető és üzemeltethető állattartó létesítmény.
- i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- j) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A

hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

- k) Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

## 2. számú függelék a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

### HELYI EGYEDI VÉDELEM

#### H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség

1. Petőfi S. u. 24.	140 hrsz.	polgármesteri hivatal, posta
2. Petőfi S. u. 15.	149 hrsz.	gazdasági épület, kerítés
3. Petőfi S. u. 16.	148/1 hrsz.	lakóház
4. Petőfi S. u. 17.	147 hrsz.	lakóház
5. Petőfi S. u. 18.	146 hrsz.	gazdasági épület, kerítés
6. Petőfi S. u. 23.	141 hrsz.	lakóház
7. Petőfi S. u. 29.	124 hrsz.	lakóház
8. Petőfi S. u. 36.	112/1 hrsz.	rehabilitációs otthon, kerítés
9. Petőfi S. u. 40.	58 hrsz.	gazdasági épület, kerítés
10. Petőfi S. u. 51.	36 hrsz.	lakóház
11. Petőfi S. u. 66.	15/2 hrsz.	lakóház
12. Petőfi S. u. 84.	330 hrsz.	lakóház
13. Petőfi S. u. 93.	320 hrsz.	lakóház
14. Petőfi S. u. 110.	235 hrsz.	lakóház
15. Petőfi S. u. 115.	230/3 hrsz.	lakóház, gazdasági épület
16. Petőfi S. u. 116.	229,228,227/1 hrsz.	lakó- és gazd. ép., kerítés
17. Petőfi S. u. 120.	223 hrsz.	lakóház
18. Petőfi S. u. 121.	222/1 hrsz.	lakóház
19. Petőfi S. u. 122.	202/2 hrsz.	gazdasági épület, kerítés
20. Petőfi S. u. 129.	195 hrsz.	gazdasági épület
21. Petőfi S. u. 133.	190/1 hrsz.	gazdasági épület
22. Petőfi S. u. 136.	187 hrsz.	lakóház
23. 341/2 hrsz. út	701 hrsz.	présház

#### H2 (egyes részértékekre vonatkozó) védettség

1. Petőfi S. u. 90.	324 hrsz.	lakóház
2. Petőfi S. u. 119.	224 hrsz.	utcai kerítés
3. Petőfi S. u. 124.	200/2 hrsz.	utcai kerítés
4. Petőfi S. u. 130.	194 hrsz.	utcai kerítés
5. Petőfi S. u. 132.	191 hrsz.	utcai kerítés, híd
6. Petőfi S. u. 135.	188 hrsz.	utcai kerítés, híd
7. Pellérdi út elágazás	0125/2 hrsz.	kő kereszt, szobor

## 3. számú függelék a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK

### 1. BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a telekvásárlástól számított 4 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben.

## 2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget állapít meg:

- a.) Minden újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- b.) Minden újonnan beépítésre kerülő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- c.) Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.