

# Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 7.) önkormányzati rendelete

## a helyi építési szabályzatról

Keszü Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (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 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá a településfejlesztési és településrendezési valamint a településképi dokumentumok partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 4/2017.(III.28.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

#### 1. A rendelet hatálya

##### 1. §

(1) A rendelet hatálya Keszü község közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket 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 magasabb rendű jogszabályok, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

#### 2. Értelmező rendelkezések

##### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Utcai épület:* az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.
2. *Udvari épület:* az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.
3. *Kialakult utcaszakasz:* kialakult utcaszakasznak tekintendő az az utcaszakasz, amelyen az építési tevékenységgel érintett telekkel szomszédos legalább 1-1 telek e rendelet hatályaba lépésekor már beépült.

4. *Illeszkedőnek* tekintendő az építmény, amennyiben környezetéhez beépítési paramétereiben (beépítési mód, beépítettség, homlokzatmagasság, előkert, oldalkert, hátsókert) igazodik.
5. *Támfalgarázs* olyan gépjármű tárolásra szolgáló, önálló tartószerkezettel kialakított terepszint alatti építmény, amely nyílászáróval vagy szabad nyílással csatlakozhat a főépítményhez.

### **3. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások**

#### **3. §**

##### (1) Közterület alakítása

- a) A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő.
- b) Az új beépítésű területrészekben a közterületek helyzetét úgy kell meghatározni, hogy a felszíni vizek gyűjtése és elvezetése ne legyen akadályoztatott.

(2) Közúti közlekedési területen csak a közhasználatra szolgáló, alábbi építmények helyezhetők el az OTÉK és Kökény Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló rendelete (a továbbiakban TkR.) figyelembe vételével:

- a) legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,0 m épületmagasságú autóbuszváróhelyiség vagy tető,
- b) közműépítmény,
- c) köztárgy.

(3) A zöldterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásokat a 21. § tartalmazza.

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

#### **4. §**

##### (1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények felsorolását az 7. számú melléklet tartalmazza.
- b) Az 7. számú melléklet szerinti védett építményeket a szabályozási terv tünteti fel.
- c) A műemlékek esetében a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

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

- a) A település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 8. számú melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.
- b) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.
- c) A 37670 azonosítószámú lelőhely vonatkozásában a tényleges erdőtelepítés megkezdése előtt a régészeti lelőhely kiterjedését pontosítani kell.

### **5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **5. §**

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

- a) A használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések tulajdonosának a rendeltetészerű használat megszűnését követő 90 napon belül gondoskodnia kell az új funkció megállapításáról, illetve ennek hiányában azok lebontásáról, és az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

b) A tájba illesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2) A település területén található országos jelentőségű védett természeti értékek listáját a 9. számú melléklet tartalmazza és a szabályozási terv határolja le.

(3) Látványterv készítési kötelezettség: A szabályozási terven lehatárolt tájképvédelmi terület külterületi részén - amennyiben az építési tevékenység az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben előírt látványterv készítési kötelezettség alá esik - történő építési tevékenység esetén az épület tájbaillesztését igazoló látványtervet az épület színezését is bemutató színes fotómontázsba kell illeszteni. A fotómontázs alapjául szolgáló fotó a település egy olyan pontjáról készüljön, ahonnan az építési tevékenységgel érintett telkek, a szomszédos telkek és a mögötte, felette lévő táji környezet is érzékelhető.

## **6. Környezetvédelmi előírások**

### **6. §**

(1) Általános követelmények:

- a) 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.
- b) Az építési övezetek közművesítését a 11. § (3) bekezdés szerint kell teljesíteni.
- c) 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.
- d) A környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- e) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

## **7. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések**

### **7. §**

(1) A település területét érintő belvíz valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembe vételével, a belterületi és a külterületi vízrendezés összhangolásával biztosítani kell.

(2) Az épületek közötti tűztávolság, telepítési távolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyeresési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

## 8. Ásványvagon gazdálkodási követelmények

### 8. §

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

## 9. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

### 9. §

E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él: Településrendezési kötelezések: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából a 6. mellékletben felsorolt építési övezetekbe tartozó ingatlanok területére *beültetési kötelezettséget* ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:

- a) A *Gá* jelű építési övezetekben, valamint a *Kb-En* jelű övezetekben az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatárai mellett, attól legalább 1,5 m-re legalább 1 sor védőfásítás, a szabályozási terven külön jelölt esetekben az ott jelölt szélességben három lombkorona-szintű növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A legkisebb zöldfelület teljesítéséhez ezen felül szükséges zöldfelületeken legalább 150 m<sup>2</sup>-enként 1 db 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott, lomblevelű konténeres fa helyezendő el.
- b) Amennyiben a fatelepítés a rendeltetést akadályozza (pl. napelem park), az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.
- c) A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.
- d) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkoló felületet annak árnyékolása érdekében fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lomkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani.
- e) A beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavétel idejére teljesítendő.

## 10. Közművek előírásai

### 10. §

(1) Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő hatóságok beleegyező véleménye alapján, a vonatkozó ágazati jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

(2) Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.

(3) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. A víziközműveket csak vízjogi megszüntetési engedély birtokában lehet elbontani, megszüntetni. Használaton kívüli légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül elbontandó.

## 11. Építés általános szabályai

### 11. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó külön jogszabályok előírásai szerint kell meghatározni.

(2) A terepszint alatti építmények

- a) Terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:
  - aa) műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén,
  - ab) más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén.
- b) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- c) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben biztosítandó közműellátás legalább a következő:

- a) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- b) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése, elhelyezése szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával,
- d) a csapadékvíz elhelyezése, elvezetése
  - da) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással kizárólag csillapított módon történhet,
  - db) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen minden újonnan beépített terület és további csapadékvíz gyűjtésével érintett terület után m<sup>2</sup>-enként legalább 0,05 m<sup>3</sup> csapadékvíz tározó kapacitást kell létesíteni,
  - dc) zöldtető kialakítás esetén a tározó méretezése racionális számítási módszerrel meghatározott vízhozam (4 éves gyakoriságú csapadékkintenzitás) alapján is történhet a zöldterületre vonatkozó lefolyási tényező alkalmazásával ( $\alpha=0,3$ ), a vonatkozó szabvány szerint,
  - dd) a csapadékvizek közvetlen, vagy csillapított, a közterületre történő kivezetésére az útburkolat szegélye menti, ill. a középső vápa menti csapadékvíz-elvezetés is elfogadható, ha a felszíni vizek a befogadóig biztonságosan, károkozás nélkül elvezethetők a közterület kezelőjének nyilatkozata alapján,
  - de) csapadékvíz-gyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható,
  - df) csapadékvíz-szivárgó csak biztonságos mérnökgeológiai adottságok és a megfelelő hidrogeológiai viszonyok mellett, az azt alátámasztó hidrogeológiai szakértői vélemény birtokában alkalmazható, a hatályos jogszabály előírásainak megfelelően,
  - dg) zárt csapadékcsatornába történő rákötés esetén csak csillapítottan vezethetők az ingatlanról származó csapadékvizek a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A csillapítás mértéke a helyi adottságok és az üzemeltetői előírások figyelembevételével kerül meghatározásra,
- e) Az a)-d) pontokban előírtak szélkerék kivételével a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.

(4) Országos vízminőség-védelmi területen fekvő csatornázatlan földrészleten létesítendő építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (kb. 5 m<sup>3</sup>-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (kb. 5 m<sup>3</sup>-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
  - ca) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll,
  - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
  - cd) A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Ha a ca)-cd) szerinti feltételek bármelyike nem teljesíthető, a közcsatornára való csatlakozást ki kell építeni, bármekkora távolsággal érhető is el az.

(5) Építési hely ne kerüljön felszíni vizeket elvezető mélyvonalba.

(6) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől az 5. melléklet tartalmazza.

(7) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

- a) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *telekterület* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető.
- b) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *utcai telekszélesség* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető.
- c) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő *beépítési módú* építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részleges bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.
- d) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *beépítettség* átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.
- e) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *homlokzatmagasságú* építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagassággal történhet. Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó homlokzatmagasságú építmény bővítése esetén a bővítmény homlokzatmagassága külön számítandó és az adott építési övezeti vagy övezeti előírás szerinti homlokzatmagasságot nem haladhatja meg.

(8) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

- a) Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
  - b) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely kialakult utcaszakaszon a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, új utcaszakaszon a keleti oldalhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
- (9) Az építési övezetekben, övezetekben szereplő homlokzatmagasság értelmezése lejtős terepen
- a) Az építési övezeti és övezeti előírásokban szereplő legnagyobb homlokzatmagasság alapérték, amelyet az épület összes homlokzatára ki kell számítani.
  - b) Azokban az esetekben, ahol az eredeti terep lejtése a homlokzati síkon mérve 10%, vagy annál nagyobb, az épület legfeljebb 2 homlokzatának magassága az alapértéket legfeljebb 1 m-rel meghaladhatja, azonban az összes homlokzat magasságának átlaga az alapértéket nem lépheti túl.
- (10) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások
- a) Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
  - b) Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.
  - c) Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.
  - d) 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.
- (11) Gépjárművek elhelyezése
- a) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a b) pontban foglaltak kivételével az OTÉK-ban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
  - b) Lakó rendeltetéshez rendeltetési egységenként legalább 1 parkolóhelyet szükséges telken belül biztosítani.
- (12) Előkertben támfalgarázs, közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló kivételével építmény nem helyezhető el.
- (13) Oldalkert
- a) előkerti határvonal és a telek homlokvonala közti részén közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló kivételével építmény nem helyezhető el,
  - b) előkerti határvonal és a hátsó telekhatár közti részén közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló és kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.
- (14) Hátsókertben az OTÉK 1. melléklet 86. d), f), g), h) i), és j) pontja szerinti melléképítmények, továbbá mosókonyha, nyárikonyha és gépkocsi tároló épület nem helyezhető el.

## *II. Fejezet* **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **12. A beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

#### **12. §**

A település beépítésre szánt területei a következők:

- a) lakóterület
  - aa) kertvárosias lakóterület – Lke,
  - ab) falusias lakóterület - Lf,

- b) vegyes terület
  - ba) településközpont terület - Vt,
  - bb) intézményi terület – Vi,
- c) gazdasági terület általános gazdasági terület – Gá,
- d) különleges terület temetkezési célra – K-T.

### 13. Kertvárosias lakóterület - Lke

#### 13. §

(1) Kertvárosias lakóterületen az OTÉK kertvárosias lakóterületről szóló előírásai szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény.

(2) Az „**Lke-1**” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építési telkenként az (1) a)-c) pontjaiban felsoroltakon kívül
  - ba) 1 db 1 lakásos lakóépület építhető, amely a kialakult épülettömeg megváltoztatása nélkül 2 lakásossá alakítható,
  - bb) 1 db legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület építhető,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 750 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 25 m,
- e) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- f) a legnagyobb beépítettség 30%,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - ga) utcai épület esetén 5,50 m,
  - gb) udvari épület esetén 4,00 m,
  - gc) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert 5 m,
- i) a legkisebb oldalkert 6 m,
- j) a legkisebb hátsókert
  - ja) a 359/19, /20, /21, /22 és a 360/1, /8, /9, /10, /11, /26, /27, /28, /29, /37, /38 hrsz.-ú építési telkeken 6 m,
  - jb) a ja) alpontban felsoroltakon kívüli építési telkeken 10 m,
- k) a legkisebb zöldfelület 60%,
- l) a kerítés magassága
  - la) közterületi telekhatáron 1,20-1,50 m,
  - lb) oldalsó és hátsó telekhatárokon legfeljebb 1,80 m.

(3) Az „**Lke-2**” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építési telkenként az (1) a)-c) pontjaiban felsoroltakon kívül
  - ba) db legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető,
  - bb) 1 db legfeljebb 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületű tárolóépület építhető,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 600 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 22 m,
- e) a beépítési mód szabadon álló,



- f) a legnagyobb beépítettség 30%,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - ga) utcai épület esetén 7,00 m,
  - gb) udvari épület esetén 4,00 m,
  - gc) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert 5 m,
- i) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- j) a legkisebb hátsókert 10 m,
- k) a legkisebb zöldfelület 50%,
- l) a kerítés magassága
  - la) közterületi telekhatáron 1,20-1,50 m,
  - lb) oldalsó és hátsó telekhatárokon legfeljebb 1,80 m.

(4) Az „Lke-3” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építési telkenként az (1) a)-c) pontjaiban felsoroltakon kívül
  - ba) 1 db legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
  - bb) az övezet rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású tároló építmény és garázs építhető,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 m,
- e) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- f) a legnagyobb beépítettség 30%,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság 5,00 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert 5 m,
- i) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- j) a legkisebb hátsókert 10 m,
- k) a legkisebb zöldfelület 50%,
- l) a kerítés magassága
  - la) a Dobó István, Hunyadi János, Toldi Miklós és Kinizsi Pál utcák, valamint a Szent István körút felőli közterületi telekhatáron 1,20-1,50 m,
  - lb) a 357/1, 1575 és 1577 hrsz.-ú utak felőli közterületi telekhatárokon legfeljebb 1,80 m.

(5) Az „Lke-4” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építési telkenként az (1) a)-c) pontjaiban felsoroltakon kívül
  - ba) 1 db legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
  - bb) az övezet rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású tároló építmény és garázs építhető,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 750 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 14,50 m,
- e) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- f) a legnagyobb beépítettség 30%,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - ga) utcai épület esetén 6,50 m,
  - gb) udvari épület esetén 4,50 m,
  - gc) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert 5 m,

- i) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- j) a legkisebb hátsókert 6 m,
- k) a legkisebb zöldfelület 50%,
- l) a kerítés magassága közterületi telekhatárokon legfeljebb 1,80 m.

(6) Az „Lke-5” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építhető lakások száma legfeljebb 2 db, 1 épületben elhelyezve,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 900 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 18 m, saroktelek esetében 22 m,
- e) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- f) a legnagyobb beépítettség 30%,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - ga) utcai épület esetén 5,50 m,
  - gb) udvari épület esetén 4,50 m,
  - gc) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert 5 m,
- i) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- j) a legkisebb hátsókert 6 m,
- k) a legkisebb zöldfelület 50%,
- l) a kerítés magassága közterületi telekhatárokon legfeljebb 1,80 m.

(7) Az „Lke-6” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építhető lakások száma legfeljebb 4 db, 1 épületben elhelyezve,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 1200 m<sup>2</sup>,
- d) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- e) a legnagyobb beépítettség 30%,
- f) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - fa) utcai épület esetén 7,00 m,
  - fb) udvari épület esetén 4,50 m,
  - fc) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- g) a legkisebb előkert 5 m,
- h) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- i) a legkisebb hátsókert 6 m,
- j) a legkisebb zöldfelület 50%,
- k) a kerítés magassága közterületi telekhatárokon legfeljebb 1,50 m.

(8) Az „Lke-7” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építhető lakások száma legfeljebb 4 db,
- c) a telekterület kialakult, tovább nem osztható,
- d) a beépítési mód szabadon álló,
- e) a legnagyobb beépítettség 30%,
- f) a legnagyobb homlokzatmagasság 5,00 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- g) a legkisebb előkert a 2. mellékletben (a továbbiakban SZT-2 tervlap) jelöltek szerinti érték,
- h) a legkisebb oldalkert az SZT-2 tervlapon jelöltek szerinti érték,
- i) a legkisebb hátsókert az SZT-2 tervlapon jelöltek szerinti érték,

- j) a legkisebb zöldfelület 50%,
- k) a kerítés magassága közterületi telekhatárokon legfeljebb 1,80 m.

## 14. Falusias lakóterület - Lf

### 14. §

(1) Falusias lakóterületen az OTÉK falusias lakóterületről szóló előírásai szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- f) állat ól, állat kifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló.

(2) Az „Lf-1” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építhető lakások száma legfeljebb 2 db,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m,
- e) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- f) a legnagyobb beépítettség 30%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság 5,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- i) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- j) a legkisebb hátsókert
  - ja) a 2. mellékletben (a továbbiakban SZT-2 tervlap) külön jelölt esetekben az ott megadott méret szerint,
  - jb) az SZT-2 tervlapon külön nem jelölt esetekben az utcai telekhatártól számított 70 m építhető be, de a legkisebb hátsókert legalább 6 m legyen,
- k) a legkisebb zöldfelület 40%,
- l) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m.

(3) Az „Lf-2” jelű építési övezetben

- a) nyeles telek nem alakítható ki,
- b) építhető lakások száma legfeljebb 1 db,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m,
- e) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- f) a legnagyobb beépítettség 30%,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság 5,00 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) a legkisebb előkert 3 m,
- i) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- j) az utcai telekhatártól számított 40 m-es teleksáv építhető be, de a legkisebb hátsókert legalább 6 m legyen,
- k) a legkisebb zöldfelület 40%,
- l) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m.

## 15. Településközpont terület - Vt

### 15. §

(1) Településközpont területen az OTÉK településközpont területről szóló előírásai szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló.

(2) A „Vt-1” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 12 m,
- c) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 80%,
- e) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - ea) utcai épület esetében 5,50 m,
  - eb) udvari épület, épületszárny esetében 4,50 m,
  - ec) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- f) a legkisebb előkert 0 m,
- g) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- h) a legkisebb hátsókert 0 m,
- i) a legkisebb zöldfelület 10%.
- j) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m.

## 16. Intézmény terület - Vi

### 16. §

(1) Intézmény területen az OTÉK intézmény területről szóló előírásai szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló.

(2) A „Vi-1” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 35 m,
- c) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 50%,
- e) a legnagyobb homlokzatmagasság 6,00 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- f) a legkisebb előkert 0 m,
- g) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- h) a legkisebb hátsókert 10 m,
- i) a legkisebb zöldfelület 30%.

- j) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m.

## 17. Általános gazdasági terület - Gá

### 17. §

(1) Általános gazdasági területen az OTÉK általános gazdasági területről szóló előírásai szerinti rendeltetést tartalmazó építmények és az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) Általános gazdasági területen lakás nem alakítható ki.

(3) A „Gá” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m,
- c) a beépítési mód szabadon álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 60%,
- e) a legnagyobb homlokzatmagasság 10,50 m a 29. § szerinti eltérés lehetőségével, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- f) technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 25 m,
- g) a legkisebb előkert 10 m,
- h) a legkisebb oldalkert 6 m,
- i) a legkisebb hátsókert 10 m,
- j) a legkisebb zöldfelület 25%, a 9. § 2. és a 7. melléklet szerinti beültetési kötelezettség figyelembe vételével.

## 18. Különleges beépítésre szánt területek - K

### 18. §

(1) Különleges beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A „K-T” jelű különleges terület temetkezési célra szolgál, ahol

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- c) a legnagyobb beépítettség 40%, épület összesen legfeljebb 150 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel építhető,
- d) a legnagyobb homlokzatmagasság 4,50 m a 29. § szerinti eltérés lehetőségével, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- e) a legkisebb előkert 0 m,
- f) a legkisebb oldalkert 0 m,
- g) a legkisebb hátsókert 0 m,

- h) a legkisebb zöldfelület 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni,
- i) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,80-2,00 m.

## 19. A beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 19. §

A település beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület
- b) közlekedési és közműterület
  - ba) közúti közlekedési terület – KÖu,
  - bb) közműterület – KÖ,
- c) zöldterület
  - ca) közpark – Zkp,
  - cb) közkert - Zkk,
- d) erdőterület
  - da) gazdasági erdő - Eg,
  - db) védelmi erdő - Ev,
  - dc) közjóléti erdő – Ek,
- e) mezőgazdasági terület
  - ea) kertes mezőgazdasági terület - Mk,
  - eb) általános mezőgazdasági terület - Má,
- f) vizgazdálkodási terület - V,
- g) természetközeli terület – Tk,
- h) különleges beépítésre nem szánt terület
  - ha) rekreációs célra – Kb-Re,
  - hb) kertészet céljára – Kb-Ke,
  - hc) megújuló energiaforrás hasznosítására – Kb-En.

## 20. Közlekedési és közműterület - KÖ

### 20. §

- (1) A közúti közlekedési területek – **KÖu** - felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló törvényben előírtak szerint helyezhető el.
- (3) Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz megálló) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, számára az adott építési övezeti, és övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek is kialakítható.
- (4) A tervezett jellemző keresztaszelvényeket az 10. számú melléklet tartalmazza.
- (5) A „**KÖ-1**” jelű övezetbe a szennyvíz átemelő terület tartozik. Az övezetben a fő funkcióhoz kapcsolható műtárgyak helyezhetők el.
- (6) A „**KÖ-2**” jelű övezet a közműsávok területe tartozik. Az övezetben a fő funkcióhoz kapcsolható műtárgyak helyezhetők el.

(7) Az építési övezeti és övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület a határoló út szabályozási terven kijelölt szélesítéséhez szükséges területtel csökkenthető.

## 21. Zöldterület - Z

### 21. §

- (1) A település zöldterületei közparkok – „Zkp” és közkertek – „Zkk”.
- (2) Zöldterületen épület nem építhető.

## 22. Erdőterület - E

### 22. §

(1) A település területén található erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint **gazdasági – „Eg”, védelmi - „Ev”** és **közjóléti – „Ek”** jelű erdők.

(2) **Gazdasági** erdőben az OTÉK erdőterületről szóló előírásai szerinti beépítettséggel, valamint az OTÉK - a telek beépítésének feltételeiről szóló - előírásainak figyelembevételével az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) beépítési mód szabadon álló,
- b) legnagyobb homlokzatmagasság
  - ba) gazdasági épület esetében 7,5 m,
  - bb) az erdő rendeltetéséhez kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület (különösen vadászház) esetében 5,0 m,
  - bc) sajátos funkciójú épület (különösen vadles, erdei kilátó) esetében 15,0 m,
  - bd) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- c) legkisebb előkert 5 m,
- d) legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- e) legkisebb hátsókert 10 m.

(3) Építési szabályok **védelmi** erdőben:

- a) Épület az OTÉK erdőterületről szóló előírásai szerint helyezhető el.
- b) legnagyobb beépítettség 1%,
- c) legnagyobb homlokzatmagasság 15 m.

(4) **Közjóléti** erdőben épület nem építhető.

## 23. Kertes mezőgazdasági terület - Mk

### 23. §

(1) A kertes mezőgazdasági területen elsősorban a hagyományos kiskert-gazdálkodáshoz köthető rendeltetésű épületek (különösen présházak, pincék), a megfelelő paraméterek teljesülése esetén lakóépületek építhetők az OTÉK - a telek beépítésének feltételeiről szóló - előírásainak figyelembevételével.

(2) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.

(3) A kialakítható telek

- a) legkisebb területe 900 m<sup>2</sup>,
- b) legkisebb szélessége 14 m,

(4) Az **Mk** jelű övezetben épület a következő előírások betartásával építhető:

- a) Épület építésének feltételei:
  - aa) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épület nem építhető,
  - ab) a 720-1500 m<sup>2</sup> területű, szántó, gyeper, rét, legelő művelési ágú telken épületet elhelyezni nem szabad,
  - ac) a 720- 1500 m<sup>2</sup> területű telken szőlő, kert, gyümölcsös és zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 1 db gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - ad) az 1500 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó területű telken telkenként legfeljebb 1 db épület, valamint az OTÉK 1. melléklet 86. a)-c) és e)-h) szerinti melléképítmény építhető,
  - ae) lakóépület – az af) alpont kivételével - szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg,
  - af) lakóépület zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el,
- b) a beépítési mód szabadon álló,
- c) a legnagyobb beépítettség 5%, de telkenként legfeljebb 250 m<sup>2</sup> összes szintterület,
- d) a legnagyobb homlokzatmagasság 4,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- e) a legkisebb előkert
  - ea) a kialakult mérethez igazodjon,
  - eb) amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, a határoló út tengelyétől 10 m legyen,
  - ec) saroktelek esetében az előkert meghatározásakor a határoló utak menti hosszabbik telekhatár oldalhatárnak tekintendő,
- f) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- g) a legkisebb hátsóker
  - ga) a kialakult mérethez igazodjon,
  - gb) amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága, vagy a domborzati adottságok miatt nem értelmezhető, 6 m legyen.
- h) a legkisebb zöldfelület 80%,
- i) közterület felőli kerítés a határoló út tengelyétől legalább 5 m-re helyezhető el, magassága legfeljebb 1,50 m,
- j) a meglévő szőlő és gyümölcsültetvények megtartandók.

(5) Az **Mk-1** jelű övezetben épület a következő előírások betartásával építhető:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe 6000 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 30 m,
- b) az övezetben telkenként 1 db, gazdasági rendeltetésű vagy tároló épület helyezhető el,
- c) a beépítési mód szabadon álló,
- d) a legnagyobb beépítettség 3%, de telkenként legfeljebb 20 m<sup>2</sup> összes szintterület,
- e) a legnagyobb homlokzatmagasság 3,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- f) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- g) kerítés magassága legfeljebb 1,50 m legyen.

## 24. Általános mezőgazdasági terület - Má

### 24. §



(1) Az „Má” jelű övezetben az OTÉK mezőgazdasági területről szóló előírásai szerinti építmények helyezhetők el, a telkek művelési águknak megfelelően hasznosítandók.

(2) Az övezetben kialakítható

- a) legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>,
- b) legkisebb telekszélesség 20 m.

(3) Élővizek medertengelyétől számított 50-50 m távolságon belül épület nem építhető.

(4) Az övezetben épület a (3) bekezdés, valamint az OTÉK - a telek beépítésének feltételeiről szóló – előírásainak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) épület a legalább 20.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telken építhető,
- b) lakóépület csak kiegészítő rendeltetesként, a mezőgazdasági tevékenységgel foglalkozó gazdálkodó saját lakhatási igényének kiszolgálására építhető.
- c) a beépítési mód szabadon álló,
- d) a legnagyobb beépítettség tájképvédelmi területen fekvő földrészleten 1%,
- e) a legnagyobb beépítettség tájképvédelmi területen kívüli, szántó művelési ágú telken
  - ea) magterületen, ökológiai folyosó területén kiváló termőhelyi adottságú szántóterületen 3%, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, épületenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup>,
  - eb) a da) alpontban felsoroltakkal nem érintett területen 3%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>, épületenként legfeljebb 150 m<sup>2</sup>,
  - ec) lakóépület beépített alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet,
- f) a legnagyobb beépítettség tájképvédelmi területen kívüli, nem szántó művelési ágú telken
  - fa) magterületen, ökológiai folyosó területén, kiváló termőhelyi adottságú szántóterületen 3%, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup>, épületenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup>,
  - fb) az ea) alpontban felsoroltakkal nem érintett területen 3%, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, épületenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup>,
  - fc) lakóépület beépített alapterülete a megengedett legnagyobb beépítettség felét nem haladhatja meg, de legfeljebb 100 m<sup>2</sup> lehet,
- g) a legnagyobb homlokzatmagasság
  - ga) gazdasági épület esetében 7,50 m, a 29. § szerinti eltérés lehetőségével,
  - gb) lakóépület esetében 5,0 m,
  - gc) a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- h) technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 25 m,
- i) a legkisebb előkert 10 m,
- j) a legkisebb oldalkert 10 m,
- k) a legkisebb hátsókert 10 m,
- l) kerítés a határoló út tengelyétől számított 6 m-en belül nem építhető.

(5) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

(6) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

(7) Tájképvédelmi területen fekvő általános mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.

## 25. Vízgazdálkodási terület - V

## 25. §

(1) A „V” jelű övezetekbe a vízgazdálkodással kapcsolatos területek tartoznak (különösen az állandó vízfolyások, árkok, tavak, vízmű területek).

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

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

- a) beépítési mód szabadon álló,
- b) legnagyobb beépítettség 10%,
- c) legnagyobb homlokzatmagasság 4,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- d) legkisebb előkert 3 m,
- e) legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- f) legkisebb hátsókert 3 m.

(4) A „V- 3” jelű övezetbe a település területén található tavak és záportárolók területe tartozik. Az övezetben vízkárelhárítási, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények és építmények helyezhetők el a külön jogszabályokban foglaltak figyelembe vételével, épület nem építhető.

## 26. Természetközeli terület – Tk

### 26. §

(1) Az OTÉK szerinti természetközeli területek a település mocsár művelési ágú földrészletei.

(2) A természetközeli területen épületet elhelyezni nem szabad.

## 27. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb

### 27. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A „Kb-Re” jelű különleges terület rekreációs célra, ahol

- a) beépítési mód szabadon álló,
- b) a legnagyobb beépítettség 10%,
- c) a legnagyobb homlokzatmagasság 4,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- d) a legkisebb előkert 10 m,
- e) a legkisebb oldalkert 10 m,
- f) a legkisebb hátsókert 10 m,
- g) a legkisebb zöldfelület 80%.

(3) A „Kb-Ke” jelű különleges terület kertészet céljára, ahol

- a) a beépítési mód szabadon álló,
- b) a legnagyobb beépítettség 10%,

- c) a legnagyobb homlokzatmagasság 4,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- d) a legkisebb előkert 5 m,
- e) a legkisebb oldalkert OTÉK előírásaihoz igazodjon, a parti sáv figyelembevételével,
- f) a legkisebb hátsókert 6 m.

(4) A „**Kb-En**” jelű különleges terület megújuló energiaforrás hasznosításának céljára (napelem park), ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

- a) A beépítési mód szabadon álló,
- b) a legnagyobb beépítettség 10%,
- c) a legnagyobb építménymagasság 4,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- d) a legkisebb előkert 4 m,
- e) a legkisebb oldalkert 3 m,
- f) a legkisebb hátsókert 5 m, árokkal szomszédos telekhatár mentén 6 m,
- g) a legkisebb zöldfelület 20%, a 9. § 2. és a 7. melléklet szerinti beültetési kötelezettség figyelembe vételével.

(5) A „**Kb-KM**” jelű különleges terület kísérleti kulturális, művészeti és gyógyító központ kialakítása céljára, ahol az alap rendeltetéseknek megfelelő rendeltetésű épületek építhetők.

- a) A beépítési mód szabadon álló,
- b) a legnagyobb beépítettség 10%,
- c) a legnagyobb homlokzatmagasság 4,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 11. § (9) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- d) a legkisebb előkert 5 m,
- e) a legkisebb oldalkert az OTÉK előírásaihoz igazodjon,
- f) a legkisebb hátsókert 6 m,
- g) a legkisebb zöldfelület 80%.

### *III. Fejezet* **VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **28. Hatálybalépés**

##### **28. §**

(1) Ez a rendelet 2022. február 7. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ügyfél kérelmére e rendelet előírásai folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

#### **29. Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei**

##### **29. §**

Temetkezési célú különleges területen (K-T jelű építési övezet) sajátos funkciójú építmény (különösen harangtorony) homlokzatmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja.

#### **30. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

### **30. §**

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló **8/2008. (VI. 10.)**, valamint a 8/2017. (VII.7.) számú önkormányzati rendelete.

### **31. §**

Ez a rendelet 2022. február 7-én lép hatályba.

Buday-Sántha Attila polgármester

Dr. Kislaki-Frank Brigitta jegyző

1. melléklet az 1/2022. (I. 7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Keszü\_SZ\_1\_elfogadott\_HÉSZ\_1\_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az 1/2022. (I. 7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Keszü\_SZ\_2\_elfogadott\_HÉSZ\_2\_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az 1/2022. (I. 7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Keszü\_SZ\_3\_elfogadott\_HÉSZ\_3\_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## A KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI

övezeti jel	útkategória	tervezési oszt. környezet	szabályozási szélesség	
			OTÉK szerint	eltérő
KÖu-1	gyorsforgalmi út	K.I.	60 m	kereszt-szelvények szerint változó
KÖu-2	külterületi mellékút	K.V.	30 m	meglévő
KÖu-3	külterületi egyéb út, mezőgazdasági út	K.VI.	12 m	4 m, 10 m, meglévő
KÖu-4	belterületi gyűjtőút	B.V.	22 m	meglévő
KÖu-5	belterületi kiszolgáló út	B.VI.	12 m	10 m, meglévő
KÖu-6	belterületi gyalogút	B.VIII.	3 m	meglévő



## ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK

	nagy haszonállat	közepes haszonállat	kis haszonállat	Trágya- és trágyalétároló esetén
	tartására szolgáló építmény esetén			
Lakó- és közösségi funkciójú épülettől	20 m	10 m	10 m	15 m
Ásott és fűrt kúttól	12 m	8 m	6 m	15 m
Kerti csaptól	8 m	4 m	2 m	10 m

*Nagy haszonállat:* szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly

*Közepes haszonállat:* sertés, juh, kecske

*Kis haszonállat:* baromfifélék, prémes állatok, méhek

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉssel ÉRINTETT INGATLANOK**

### **BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG**

1. Gá jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
2. Kb-En jelű övezetbe tartozó ingatlanok.

## MŰEMLEKEK ÉS MŰEMLEKI KÖRNYEZETŰK

	Védett örökségi érték neve	Azonosító	Védettség jogi jellege	Hrsz.
1.	Rk. templom	263 (1439)	műemlék	61
2.	Rk. templom ex-lege műemléki környezete	263 (21109)	műemléki környezet	62/9

8. melléklet az 1/2022. (I. 7.) önkormányzati rendelethez

**RÉGÉSZETI LELŐHELYEK**

	Védett örökségi érték neve	Azonosító	Védettség jogi jellege	Hrsz.
1	Tsz Major	24744	régészeti lelőhely	0151/2, 3
2	Petőfi utca 171.	37670	régészeti lelőhely	0138/1, 0155/10, 0155/11, 0155/12, 0155/13, 0155/14, 0155/15, 0155/16, 0155/17, 0155/6, 0155/7, 0155/8, 0155/9, 162, 163, 164, 165/1, 165/2, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349
3	Cseri-dűlő	88343	régészeti lelőhely	057/17, 057/18, 057/19, 058/24, 058/25, 058/26, 058/27, 058/28, 058/29, 058/30, 058/31, 058/32, 058/33, 058/34, 058/35, 058/36, 058/37, 058/38, 058/39, 058/40, 058/41, 058/42, 058/43, 058/44, 058/45, 058/46, 058/47, 058/48, 058/49, 058/50, 058/51, 058/52, 058/53, 058/54, 058/55, 058/56, 058/57, 058/58, 058/59, 058/60, 058/61, 058/62, 058/63, 058/64, 058/65, 058/66, 059.
4	Kenderes	92913	régészeti lelőhely	0110/13-17
5	Szelesi-dűlő	92915	régészeti lelőhely	089/103, 089/104, 089/106, 089/107, 089/109, 089/110, 089/112, 089/113, 089/116, 089/117, 089/119, 089/120, 089/121, 089/122, 089/125, 089/126, 089/127, 089/23, 089/24, 089/32.

## VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

### 1. NATURA 2000 TERÜLETEK

*Pécsi-sík kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDD20066)*

Keszü közigazgatási területét érintő földrészletek:

0119/1, 0119/4, 0119/5, 0119/7, 0119/8, 0125/5, 0125/6, 0125/7, 0125/8, 0125/9, 0125/10, 0125/11, 0125/12, 0125/13, 0125/14, 0125/15, 0125/16, 0125/17, 0125/18, 0125/19, 0125/20, 0125/21, 0125/22, 0125/23, 0125/24, 0125/25, 0125/26 hrsz.

### 2. EX-LEGE VÉDETT TERÜLETEK

*Láp területek* - Keszü 0116 hrsz.

*Források*

Forrás neve	Kataszteri száma
Kisgárdony - forrás	F-4100-0047
Gárdony - forrás	F-4100-0027

### 3. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

*Magterület* – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása figyelembe vételével pontosítva.

*Ökológiai folyosó* – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása figyelembe vételével pontosítva.

### 4. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

Lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása figyelembe vételével pontosítva.

### 5. HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK

#### 5.1 Keszüi fás legelő

Kiterjedése: 18,06 ha

Hrsz.: 0116

Természetvédelmi nyilvántartási száma: TT(1/141/TT/03)

#### 5.2 Keszüi gyep

Kiterjedése: 10,44 ha

Hrsz.: 0125/5 – 0125/25

Természetvédelmi nyilvántartási száma: TT(1/140/TT/03)

*5.3 Keszüi mocsár*

Kiterjedése: 6,32 ha

Hrsz.: 0103/1 - 0103/6, 0103/9 - 0103/14, 0103/16, 0103/18, 0107/1 - 0107/7, 0107/9 – 0107/11

Természetvédelmi nyilvántartási száma: TT(1/139/TT/03)

10. melléklet az 1/2022. (I. 7.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## Végső előterjesztői indokolás

### Általános indokolás

#### **Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

#### **a helyi építési szabályzatról szóló 1/2022. (I.7.)**

#### **önkormányzati rendelethez**

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint és jelmagyarázatának alapul vételével, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2021. július 15-i szövegállapotának településrendezési követelményei figyelembe vételével, és az abban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket e rendeletben állapítja meg. A szabályok megállapítása során a település hosszú távú fejlesztését meghatározó településfejlesztési koncepció és a településképet meghatározó településképi rendelet szabályaival összhangban kerültek kidolgozásra az előírások.

A rendelet előkészítése során a település lakosságának, a gazdasági szereplők igényei alapján kerültek megállapításra az építési előírások a közösségi célok megvalósulásának szem előtt tartásával. A rendelet megalkotását megelőzte annak kötelező társadalmi és államigazgatási egyeztetése, amely során minden jogszabályon alapuló vélemény a szabályzat szövegébe beépítésre került, csakúgy mint a megyei és országos területrendezési tervek által megfogalmazott követelmények is.