

Keszű Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

szóló

13/2010. (XII.30.), 13/2014. (XII.22.), 6/2016. (XI.30.), a 8/2017. (VII.7.) és a 13/2018. (XII.18.) módosító önkormányzati rendeletekkel

módosított 8/2008.(VI.10) önkormányzati rendelete

Keszű Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdése szerint, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltakra, 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 alábbiakat rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet hatálya Keszű közigazgatási területére terjed ki.

(2)¹A 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 külön jogszabályok, e rendelet és mellékletei 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) ²

b) ³

c) ⁴

d) ⁵

e)⁶Építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

¹ Módosította a 6/2016. (XI.30.) Ör. 1. §-a. Hatályos 2016. december 10-től.

² Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 1. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

³ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 1. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 1. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 1. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁶ Beiktatta a 13/2014. (XII.22.) Ör. 19. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

Az építménymagasság megállapítása során:

- ea)** az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két ormfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,
- eb)** az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszervevények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- ec)** a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
- ed)** az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.
Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

(2) Értelmező rendelkezések

- a)** E rendelet előírásai és a szabályozási terv szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.
- b)** Az (a) pontban meghatározott előírás nem vonatkozik a szabályozási terv következő elemeire:
 - ba)** irányadó telekhatár
 - bb)** megszüntető jel
 - bc)** a tervezett utak tengelyvonala
 - bd)** helyi építészeti értékek
- c)** A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő. Ahol a SZT szerinti tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítás, illetve építés a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően történhet.
- d)**⁷
- e)** 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:
 - ea)** 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.
 - eb)** 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.
 - ec)** Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.
 - ed)** Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható, de nem bővíthető. Bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.
 - ee)** Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő,

⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 2. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú 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 építménymagassággal történhet.

- ef) ⁸A szabályozási terven jelölt be nem építhető telekrészen a kijelölésekor már meglévő udvari épület az utcai épület irányában, illetve amennyiben az adott és a szomszédos építési telek beépítése az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával lehetővé teszi, az északi telekhatár irányában, a 2.§ (1) c) pontban rögzített rendeltetéssel bővíthető. Ezen épületek megközelítését az utcai épület felől kell megoldani

- f) ⁹Az OTÉK előírásaira való hivatkozáskor

fa) az OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának kivételével az OTÉK aktuális előírásait,

fb) az OTÉK településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának esetében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos előírásait kell alapul venni.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3.§¹⁰

(1) Geotechnikai követelmények

- a) A rendelet hatálya alá tartozó területen a 45 foknál meredekebb dőlésű részsű és annak 10 m-es környezete, a 2 m-nél magasabb természetes vagy mesterségesen kiképzett fal (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) és annak 10 m-es környezete, továbbá a 15 foknál meredekebb dőlésű, és a bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt terep jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mozgás, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.
- b) A "Kre" és a "Kke" jelű különleges terület, valamint a szabályozási terven V-1 övezeti jellel jelölt vízfolyások és árkok medertengelyétől számított 30-30 m-es területsáv a várható magas talajvízállás miatt jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (várható magas talajvíz állás) a figyelembevételével.

(2)¹¹

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.

⁸ Beiktatta a 8/2017 (VII.7.) Ör. 3. §-a. Hatályos 2017. július 24-től.

⁹ Beiktatta a 6/2016. (XI.30.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2016. december 10-től.

¹⁰ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 1. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 3. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)
- (11)

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§¹²

Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben az építési telek beépítésének feltételeként biztosítandó közműellátás legalább a következő:

- (1) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- (2) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- (3) szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával
- (4) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az (1)-(4) bekezdésekben előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6.§

- (1) A belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészeinek 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)¹³ A rendelet hatálya alá tartozó beépítésre szánt területek a következők:
 - a) lakóterület
 - aa) kertvárosias lakóterület,
 - ab) falusias lakóterület,

¹² Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

¹³ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 3. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

- b) településközpont vegyes terület,
 - c) gazdasági terület
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - cb) ipari terület,
 - d) különleges terület
 - da) temetkezési célra,
 - db) megújuló energiaforrás hasznosítása céljára – napelem park,
 - dc) kertészet céljára.
- (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,
 - f)¹⁴ különleges beépítésre nem szánt terület.
- (6) A terület-felhasználási egységeket, határaikat 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 építéshidrológiai, 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)¹⁵ A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.

(2)¹⁶

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

(4)¹⁷

Falusias lakóterület

9.§

¹⁴ Beiktatta a 8/2017 (VII.7.) Ör. 4. §-a. Hatályos 2017. július 24-től.

¹⁵ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 4. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 4. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 5. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

- (1)¹⁸ A területen az OTÉK 14.§ szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.”
- (2)¹⁹ A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 8. melléklet tartalmazza.
- (3)²⁰
- (4)²¹
- (5)²²

Vegyes terület
Településközpont vegyes terület
10.§

- (1)²³
- (2)²⁴ A területen az OTÉK 16.§ szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.
- (3)²⁵ A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.
- (4)²⁶
- (5)²⁷
- (6)²⁸

Gazdasági terület
Kereskedelmi, szolgáltató terület
11.§²⁹

- (1) A területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) irodaépület,
 - c) üzemanyagtöltő,
 - d) sportépítmény,
 - e) az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és i)-j) pontja szerinti melléképítmény.
- (2) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. A „Gksz” jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:
- a) legkisebb telekterület 2000 m²
 - b) legkisebb utcai telekszélesség
 - ba) 3500 m² telekterületig 30 m
 - bb) 3500-5000 m² telekterület esetén 40 m
 - bc) 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 50 m
 - c) beépítési mód szabadon álló

¹⁸ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

¹⁹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 6. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 6. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

²² Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 6. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

²³ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

²⁴ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 6. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

²⁵ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 6. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 7. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 7. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 7. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

²⁹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 7. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

- d) legnagyobb beépítettség 50%
 - e) legnagyobb építménymagasság
 - ea) 3500 m² telekterületig 6,50 m
 - eb) 3500-5000 m² telekterület esetén 7,50 m
 - ec) 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
 - f) legkisebb zöldfelület 25%, melynek számításakor a szabályozási terven jelölt beültetendő területsáv nem vehető figyelembe
 - g) legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és 3,50 m építménymagasságú portaépület kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő.
 - h) legkisebb oldalkert 6 m
 - i) legkisebb hátsóker szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
 - j) az utcai kerítés épített jellegű, 1,80-2,40 m magasságú legyen
- (3)³⁰

Ipari gazdasági terület

12.§³¹

- (1) A területen az OTÉK 20.§ (1)-(4) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.
- (2) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. A „Gip-E” jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:
- a) legkisebb telekterület 2000 m²
 - b) legkisebb utcai telekszélesség
 - ba) 3500 m² telekterületig 30 m
 - bb) 3500-5000 m² telekterület esetén 40 m
 - bc) 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 50 m
 - c) beépítési mód szabadon álló
 - d) legnagyobb beépítettség 50%
 - e) legnagyobb építménymagasság
 - ea) 3500 m² telekterületig 6,50 m
 - eb) 3500-5000 m² telekterület esetén 7,50 m
 - ec) 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
 - f) legkisebb zöldfelület 25%
 - g) legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és 3,50 m építménymagasságú portaépület kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő.
 - h) legkisebb oldalkert 6 m
 - i) legkisebb hátsóker 10 m
 - j) az utcai kerítés épített jellegű, 1,80-2,40 m magasságú legyen
- (3)³²

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:

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 8. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

³¹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 8. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

³² Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 9. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

- 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 hátsóker 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 élősvény legyen
- (3)³³A „Kre” jelű különleges terület sportolási, játszó és pihenő funkciók elhelyezésére szolgáló rekreációs terület, ahol a következő előírásokat kell betartani:
- a) legkisebb telekterület 5000 m²
 - b) beépítési mód szabadon álló
 - c) legnagyobb beépítettség 40%
 - d) legnagyobb építménymagasság
 - e) legkisebb zöldfelület 40%
 - f) legkisebb előkert 10 m
 - g) legkisebb oldalkert 6 m
 - h) legkisebb hátsóker szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
 - i) a rekreációs terület kialakítása és növényesítése az esetleg szükségessé váló építési engedélyezési eljárástól függetlenül kert- és tájépítész szaktervező által készített tervek alapján történhet.
- (4)³⁴A „Kme” jelű építési övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgál – napelen park
- a) legkisebb telekterület 5000 m²
 - b) beépítési mód szabadon álló
 - c) legnagyobb beépítettség 40%
 - d) legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 4 m-rel meghaladhatja
 - e) legkisebb előkert 5 m
 - f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - g) legkisebb hátsóker 6 m
 - h) legkisebb zöldfelület 40%
- (5)³⁵ A „Kke” jelű építési övezet kertészet céljára szolgál
- a) legkisebb telekterület 5000 m²
 - b) beépítési mód szabadon álló
 - c) legnagyobb beépítettség 40%
 - d) legnagyobb építménymagasság 4,0 m
 - e) legkisebb előkert 5 m
 - f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint, a parti sáv figyelembevételével
 - g) legkisebb hátsóker 6 m
 - h) legkisebb zöldfelület 40%

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

14.§

³³ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 9. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

³⁴ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 20. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

³⁵ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 20. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

- (1) A közúti hálózat elemeinek felsorolását az 5. számú melléklet tartalmazza.
- (2)³⁶
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (4)³⁷
- (5)³⁸
- (6)
- (7)³⁹
- (8)⁴⁰
- (9)⁴¹
- (10) Közmű létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások
- a)⁴²
- b)⁴³
- 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)⁴⁴
- e) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a faluképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- f) ⁴⁵A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz átemelők területe tartozik. A területen a külön jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.
- g) ⁴⁶A „KÖ-2” jelű övezetbe a közműsávok területe tartozik. A területen a külön jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.
- (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)⁴⁷
- (13)⁴⁸ 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.

Zöldterület

15.§

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 10. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 10. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 10. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 10. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁴² Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁴⁵ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 21. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁴⁶ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 21. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 10. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁴⁸ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 21. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

- (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)⁴⁹ Építési előírások **gazdasági** erdőben. A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:
- a) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókerter szabadon hagyásával kell elhelyezni.
 - b)⁵⁰
 - c) Gazdasági épület kialakításának feltételei:
 - ca)⁵¹
 - cb) legnagyobb építménymagasság 7,0 m
 - d) A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:
 - da) legnagyobb építménymagasság 5,0 m
 - db)⁵²
 - e) Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények 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)⁵³ Építési előírások **egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű (Ee)** erdőterületen a területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a (2) bekezdés szerinti előírások betartásával.
- (5)⁵⁴
- (6)⁵⁵

Mezőgazdasági terület

17.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol

⁴⁹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 10. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 11. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 12. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁵² Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 13. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁵³ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 10. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

- az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el
- (2) Telekösszevonás, telekhatár-rende­zés 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 m², szélessége legalább 14 m legyen. Telekösszevonás eredményeként legfeljebb 10.000 m² telekterület alakítható ki.
- b)⁵⁶ Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettség­gel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:
- ba) Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert és kialakult beépítésnél a kialakult állapothoz illeszkedő, ennek híján legalább 6 m-es hátsó­kert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- bb)⁵⁷
- bc) Gazdasági épület ⁵⁸legfeljebb 5,00 m építménymagasságú lehet
- bd) Lakóépület legfeljebb 5,00 m építménymagasságú lehet. ⁵⁹
- c) ⁶⁰Az övezet területén birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdésében felsorolt feltételek teljesülése esetén, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével, az előző pontban szereplő ba)-bd) alpontok betartásával alakítható ki.
- d)

Általános mezőgazdasági terület 19.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és művelési áruk jelölését a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Szántó művelési águ területen betartandó előírások
- a) A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.
- b)⁶¹ Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettség­gel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:
- ba) Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es előkert, oldalkert és hátsó­kert szabadon hagyásával kell elhelyezni

⁵⁶ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 11. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 14. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁵⁸ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 15. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁵⁹ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 16. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁶⁰ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 11. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁶¹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 12. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

bb)⁶²

bc)Gazdasági épület ⁶³legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lehet

bd)Lakóépület legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m.

(3)⁶⁴Gyep, rét, legelő művelési ágú területen betartandó előírások

a) A kialakítható telek

aa)legkisebb területe az övezet természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) 3000 m², legkisebb szélessége 18 m.

ab)legkisebb területe az övezet természeti értéket nem képviselő részén 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.

b) Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:

ba)Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es előkert, oldalkert és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni

bb)⁶⁵

bc)Gazdasági épület ⁶⁶legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lehet

bd)Lakóépület legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. ⁶⁷

(4)⁶⁸Birtokközpont, vagy a birtokközpontozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése, valamint jelen rendelet 19.§ (2) bekezdés b) pont ba)-bd) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b)⁶⁹

(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 m², legkisebb szélessége 18 m.

b) A beépíthető telek legkisebb területe 6000 m², legkisebb szélessége 30 m.

c)⁷⁰ Az övezetben telkenként 1 db, legfeljebb 20 m² beépített alapterületű gazdasági épület helyezhető el a következő előírások betartásával:

ca)Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen.

cb)Az építményeket a szabályozási terven jelölt területsávban, szabadonállóan, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

⁶² Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 17. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁶³ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 18. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁶⁴ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 12. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 19. alpontja. Hatálytalan 2019. február 19-től.

⁶⁶ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 18. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁶⁷ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 20. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁶⁸ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 12. § (3) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 21. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷⁰ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 12. § (4) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

cc) Az építmény ⁷¹legfeljebb 3,0 m építménymagasságú lehet.
 cd) ⁷²

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 m² beépített alapterülettel
 - c) legfeljebb 4,0 m építménymagasság
 - d) ⁷³
 - e) 5 m-es elő-, oldal- és hátsóker
 - f) terepszint alatti építmény nem építhető

Különleges beépítésre nem szánt terület

20/A.§⁷⁴

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrás hasznosítására
- a) A „Kk-me” jelű övezet napelem park létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.
 - b) beépítési mód szabadon álló
 - c) legnagyobb beépítettség OTÉK szerint
 - d) legnagyobb építménymagasság 4,50 m
 - e) legkisebb előker 4 m
 - f) legkisebb oldalkert 3 m
 - g) legkisebb hátsóker 5 m, árokkal szomszédos telekhatár mentén 6 m
 - h) ⁷⁵

⁷¹ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 18. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷² Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 22. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷³ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 23. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷⁴ Beiktatta a 8/2017 (VII.7.) Ör. 5. §-a. Hatályos 2017. július 24-től.

Kösterületek kialakítása és használata

21.§

(1)⁷⁶

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

- a) Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal⁷⁷ létesíthető.
- b) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal⁷⁸ 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) ⁷⁹A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok 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)⁸⁰

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

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 24. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 13/2014. (XII.22.) Ör. 23. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁷⁷ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 25. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷⁸ Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 26. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

⁷⁹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 13. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 27. alpontja. Hatálytalan 2019. február 1-től.

létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

- (2)⁸¹A rendelet hatálya alá tartozó területen található védett természeti értékkel érintett területeket a szabályozási terv határolja le, felsorolásukat a 4. melléklet tartalmazza. Ezeken a területeken a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.

A környezet védelme

24.§⁸²

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

(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 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 az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- f) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2)Környezetterhelési határértékek

- a) 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).

(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) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

⁸¹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 14. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁸² Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 15. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

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

Tűzvédelmi rendelkezések

25.§⁸³

- (1) Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.
- (2) Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni.

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.

c) ⁸⁴Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat a közérdekű környezetalkítás céljából a 3. számú függelékben felsorolt ingatlanok területére az abban, valamint az építési övezeti és övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavétel idejére elvégzendő beültetési kötelezettséget állapít meg.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

28.§

⁸³ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 16. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁸⁴ Módosította a 8/2017. (VII.7.) Ör. 1. §-a. Hatályos 2017. július 24-től.

(1) Ez a rendelet 2015. január 16.-án lép hatályba.

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

Keszü, 2014. december 16.

Buday-Sántha Attila s.k.
polgármester

dr. Barta Zsuzsanna s.k.
jegyző

Záradék: a 13/2014.(XII.22.) sz. módosító rendeletet elfogadta Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2014. december 15.-i ülésén.

Kihirdetve: 2014. december 22.

Hatályba lép: 2015. január 16.-án.

dr. Barta Zsuzsanna s.k.
jegyző

Záradék:

A 6/2016.(XI.30.) sz. módosító rendeletet Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2016. november 24.-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2016. november 30.

Hatályba lép: 2016. december 10-én.

Lukácsiné Major Zsuzsanna s.k.
Jegyző

Záradék:

A 8/2017.(VII.7.) sz. módosító rendeletet Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2017.július 6.-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2017. július 6.

Hatályba lép: 2017. július 24.

Lukácsiné Major Zsuzsanna
jegyző

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

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. MELLÉKLET⁸⁵
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)

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2018. (XII.18.) Ör. 49. § a) pont 28. alpontja. hatálytalan 2019. február 1-től.

- a beépítésre tervezett területek

**4. melléklet⁸⁶ a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

4.1 VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET⁸⁷

4.2 TERMÉSZETI TERÜLET⁸⁸

4.3 NATURA 2000 HÁLÓZAT TERÜLETE

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.4 ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.5 TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.6 HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

4.6.1. Keszüi fás legelő

hrszt.: 0116

TT(1/141/TT/03)

4.6.2. Keszüi gyepek

hrszt.: 0125/5 - /14, 0125/16 - /25

TT(1/140/TT/03)

4.6.3. Keszüi mocsár

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

TT(1/139/TT/03)

⁸⁶ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 17. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2017 (VII.7.) Ör. 6. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. július 24-től.

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2017 (VII.7.) Ör. 6. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2017. július 24-től.

**5. melléklet⁸⁹ a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez
A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI**

	A.	B.	C.
	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
1.	M60 gyorsforgalmi út	KÖu-1	min. 70 m
2.	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	meglévő (14-20 m) tervezett min. 24 m min. 20 m min. 22 m
3.	58101. sz. gyódi bekötőút Petőfi S. u. és 155/2 hrsz. út	KÖu-3 KÖu-4	meglévő (14-16 m) meglévő (16-30 m)
4.	Zártkerti utak	KÖu-3	meglévő (4-10 m)
5.	58106. sz. Keszüi bekötőút (Petőfi S. utca)	KÖu-4	meglévő (14-36 m)
6.	Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-5 KÖu-5	10-16 m meglévő (6-16 m)
7.	Önálló gyalogút	KÖu-6	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.

⁸⁹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 17. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

**7. melléklet⁹⁰ a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez
TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEN**

7.1 Az „Lke-1” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db 1 lakásos lakóépület (1 lakásos lakóépület a kialakult épülettömeg megváltoztatása nélkül 2 lakásossá alakítható) -1 db, legfeljebb 25 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	---

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	szabadonálló beépítés esetén 750 m ² oldalhatáron álló beépítés esetén 600 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	szabadonálló beépítés esetén 25 m oldalhatáron álló beépítés esetén 20 m
beépítési mód	kialakultan vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló)
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 5,40 m udvari épület esetén 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	6 m
legkisebb hátsókert	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
legkisebb zöldfelület	60%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
tetőhéjalás	A kialakult állapothoz illeszkedjen
kerítés	-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

7.2 Az „Lke-2” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 25 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	600 m ²

⁹⁰ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 22. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

legkisebb utcai telekszélesség	22 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 6,50 m udvari épület esetén 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	10 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
tetőhéjalás	A kialakult állapothoz illeszkedjen
kerítés	-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

7.3 Az „Lke-3” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-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. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

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

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
tetőhéjalás	A kialakult állapothoz illeszkedjen

kerítés	-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
----------------	---

7.4 Az „Lke-4” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 4 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 100 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	---

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1200 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 6,50 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	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 élősövény

7.5 Az „Lke-5” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 25 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	20 m
beépítési mód	oldalhatáron álló

legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 5,00 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	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

7.6 Az „Lke-6” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-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. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 5,00 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	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
--	-----------------------------

7.7 Az „Lke-7” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-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. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	850 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	14,5 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 6,00 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	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	Az Ipari utca és a Zrínyi Miklós utca felől épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés, a Pázsiti rét felől legfeljebb 1,8 m magas tömör kerítés építendő a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával.

8. melléklet⁹¹ a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

8.1 Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	16 m

⁹¹ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 22. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legnagyobb építménymagasság	5,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben utcafronttól számított 70 m építhető be, de min. 6 m
legkisebb zöldfelület	40%

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

8.2 Az „Lf-1” jelű építési övezet

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

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel
tetőhéjalás	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 élősvény

8.3 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 ²
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 300 m ²
legnagyobb építménymagasság	5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	3 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	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 élősvény, vagy az utca felől növényvel takart áttört kerítés

**9. melléklet⁹² a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez
TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES
TERÜLETEN**

9.1 A „Vt-1” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1500 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	50%
legnagyobb építménymagasság	5,50 m
legkisebb előkert	0 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	10 m
legkisebb zöldfelület	30%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	a kialakult állapothoz igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag

⁹² Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 22. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

utcai kerítés	épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,8-2,0 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával
----------------------	--

9.2 A „Vt-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	14 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	50%
legnagyobb építménymagasság	5,00 m
legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
legkisebb zöldfelület	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

10. melléklet⁹³ a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS MÓDOSÍTÁSAI

⁹³ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 22. §-a. Hatályos 2015. január 16-tól.

**1. számú függelék⁹⁴ 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 vízellátási létesítmények 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.)

⁹⁴ Módosította a 13/2014. (XII.22.) Ör. 18. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. január 16-tól.

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_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

- b) Az élővízbe és a közcsontra-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 rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül 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 függelék⁹⁵ a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI KÖTELEZÉSEK

1. BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG

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

2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

2.1 Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban, illetve a szabályozási terven meghatározott módon és telekrészen a használatbavétel idejére 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.
- d) Kre jelű különleges területen (rekreációs terület)

2.2 "Kk-me" jelű övezet – napelem park

- a) Az övezet déli telekhatára mentén legalább 10 m szélességű, háromszintes növényállomány telepítendő. A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet 1. számú mellékletének C) pontját kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.
- b) A napelemek alatti és közötti területet lucerna kultúrát követő spontán gyepesedéssel vagy természetbarát gyepesítéssel füvesíteni kell. Tájidegen magkeverék használatát kerülni kell.

⁹⁵ Módosította a 8/2017 (VII.7.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2017. július 24-től.