

**Bakonya Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
10/2010. (XI.26.) rendelete a Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási  
Tervéről**

**(módosításokkal egységes szerkezetben)**

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében Bakonya község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (1) a) pontja, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdés és a 16.§ (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) és (3) bekezdéseiben illetve a 13.§ és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2.§ és 4.§ rendelkezéseiben meghatározott feladatkörében eljárva a Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésze, az Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, az ÁNTSZ Pécs, a Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Dél-dunántúli Regionális Igazgatósága, Pécsi Bányakapitányság, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Dél-dunántúli Iroda, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság, a Baranya Megyei Földhivatal, a Baranya Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság, a Baranya Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Pécsi Iroda, Pécs város Önkormányzata, Baranya Megyei Területfejlesztési Tanács és a Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

- (1) A rendelet területi hatálya Bakonya község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és annak mellékletei alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet mellékletei:
  - a) 1. számú melléklet: V-1 Bakonya település szerkezeti terve
  - b) 2. számú melléklet: V-2 Igazgatási terület szabályozási terve
  - c) 3. számú melléklet: V-3 Igazgatási terület szabályozási terve
- (4) A rendelet függelékei:
  - a) 1. számú függelék: Védett épületek listája
  - b) 2. számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája

## **2.§<sup>1</sup>**

### **Telekalakítási rendelkezések**

#### **3.§**

- (1) Az új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

### **Közterületek kialakítása és használata**

#### **4.§**

- (1) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (2) A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
  - szobor, díszkút elhelyezése,
  - távbeszélő fülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.
- (3) <sup>2</sup>
- (4) Új közterület az egész tömbre kiterjedő telekalakítási terv szerint hozható létre.

### **Az építmények elhelyezése, kialakítása**

#### **5.§**

- (1) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (2) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
  - a közterület felé néző,
  - a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló homlokzatainak magassága.
- (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban keresztszárnnyal is bővíthetnek.
- (5) terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, de:
  - a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
  - b.) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az <sup>3</sup>OTÉK 5. mellékletében rögzítettek szerint,

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § a) pontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § b) pontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

c.) a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület sűrűségi mutatóban figyelembe kell venni.

- (6) 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen, illetve mezőgazdasági területen gyepterületen belül, illetve táj- és természetvédelmi területen és a korlátozott használatú mezőgazdasági területeken belül nem helyezhető el.

## 6.§<sup>4</sup>

## 7.§<sup>5</sup>

### A szabályozási elemek értelmezése

## 8.§

- (1) A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a szabályozási vonalat (közterület szabályozási vonal),
  - a területre vonatkozó előírásokat,
  - az építési övezet, övezet határvonalát,
  - a területek rendeltetését,
  - az építési határvonalat,
  - mérnökgeológiai területeket,
  - védőterületeket,
  - beültetési kötelezettséget.
- (2) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosításával lehet.
- (3) A szabályozási terven irányadó elemek:
- telekalakítások javasolt határa,
  - létesítendő zöldfelületi elemek.
- (4)<sup>6</sup>
- (5) A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása:
- az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (<sup>7</sup>az OTÉK 1. sz. mellékletének 52. pontja szerint) F/L értéke.

### Terület-felhasználás

## 9.§

- (1) A község beépítésre szánt területén a következő terület-felhasználási egységek vannak:
- a.) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
  - b.) vegyes terület (településközpont vegyes terület): **Vt**,
  - c.) gazdasági terület (ipari, kereskedelmi-szolgáltató, üzemi) **Gip, Gksz**,
  - d.) különleges terület: **K**.

---

<sup>3</sup> Módosította a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 2. §-a. Hatályos 2016. december 12-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § c) pontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § c) pontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § d) pontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

<sup>7</sup> Módosította a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 3. §-a. Hatályos 2016. december 12-től.

- (2) A község beépítésre nem szánt területén a következő terület-felhasználási egységek vannak:
- a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **Kö**,
  - b.) zöldterület: **Z**,
  - c.) erdőterület: **E**,
  - d.) mezőgazdasági terület: **M**,
  - e.) vízgazdálkodási terület: **V**.

## A szabályozási terv területének beépítésre szánt területei

### 10.§

- (1) Az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület-felhasználási egységekre osztottak. (A terület-felhasználási egységeket, határaikat, és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)
- Megjegyzés:
- a táblázatokban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek újonnan tervezett épületre értendők,
  - a „**K**” jel a kialakult állapotra utal,
  - új telek minimális nagysága a megosztás esetén visszamaradó telekre is vonatkozik.

## Falusias lakóterület (Lf)

### 11.§

- (1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
- a) A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
  - b) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
  - c) A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
    - állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
    - a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészen – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőző berendezést létesíteni nem szabad.
  - d) A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el.
- (3) A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége nem haladhatja meg az adott övezetre előírt kialakítható minimális telekszélességnek kétszeresét vagy maximálisan 40,0 m-t.
- (4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok és szöveges kiegészítések tartalmazzák:

| <b>Lf-1 jelű építési övezet (hagyományos beépítés)</b> | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b> |                |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret            | -           | K-800       | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete       | -           | K –16       | m              |
| A beépítési mód                                        | -           | K           |                |

|                                               |    |                   |   |
|-----------------------------------------------|----|-------------------|---|
|                                               |    | oldalhatáron álló |   |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság     | -  | K-4,5             | m |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 30 | 30                | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke               | 40 | 40                | % |

Az Lf-1 jelű építési övezetben

- az épületek előkert nélkül, illetve az utcában kialakult előkerti mélységgel lehet elhelyezni,
- a telekbeépítettség az építési határvonal által határolt területen belül számítandó.

| <b>Lf-2 jelű építési övezet (kialakult, kistelkes beépítés)</b> | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>            |                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret                     | -           | K                      | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete                | -           | K                      | m              |
| A beépítési mód                                                 | -           | K<br>oldalhatáron álló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság                       | -           | K-4,5                  | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke                   | 30          | 30                     | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                                 | 40          | 40                     | %              |

| <b>Lf-3 jelű építési övezet (lakópark)</b>       | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>   |                |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret      | -           | 2000          | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | -           | 40            | m              |
| A beépítési mód                                  | -           | szabadon álló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság        | -           | 3,5-4,5       | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke    | 30          | 10            | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                  | 40          | 70            | %              |

- (5) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.

Az **Lf-1, Lf-2, Lf-3 jelű** építési övezetben az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

Az **Lf-3 jelű** övezetben a tömb területére telekalakítási/beépítési terv készítendő.

- (6) A területre vonatkozó részletes előírások:

- A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani.<sup>8</sup>
- Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
- A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
- Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.

- (7) Az utca felőli telekhatárokon csak minimum 30 cm magasságú tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú áttört hatású kerítés létesíthető.

- (8) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani. Garázs épületen belül, vagy önálló garázként létesíthető. Védett utcakép esetén az utcafrontra garázs épület nem telepíthető.

- (9) Napkollektor a tetőfelületen csak a tető síkjában helyezhető el.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § e) pontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

- (10) Klíma berendezés, parabola antenna az utcáról látható homlokzati illetve tető felületen nem helyezhető el.
- (11) Az utcai homlokzat kialakítása védett utcakép esetén a hagyományok (nyílás nagyságok és arányok) figyelembevételével történhet.

### Településközpont (vegyes) terület (Vt) 12.§

- (1) A területen az OTÉK 16.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a közszékhözpont és környezetének területe tartozik.
- (3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| <b>Vt-1 jelű építési övezet</b>                  | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>       |                |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret      | -           | K – 800           | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | -           | K – 16            | m              |
| A beépítési mód                                  | -           | oldalhatáron álló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság        | -           | K – 5,0           | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke    | 80          | 40*               | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                  | 10          | 40                | %              |

\* Oktatási létesítmények esetében a beépítési százalék max. 25% lehet.

- (4) A területre vonatkozó részletes előírások:
- A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. Az illeszkedés teljesülését az építési hatóság ellenőrzi. Az engedélyezési tervdokumentáció kötelező mellékleteként csatolni kell a tervező által készített illeszkedésvizsgálatot.
  - Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
  - Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott.
  - A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
  - Az övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók, azok megközelítésére az utca felől kapuval lezárt átjárót, vagy áttört kerítést kell létesíteni.

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) 13.§

- (1) A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| <b>Gksz jelű építési övezet</b>                  | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b> |                |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret      | -           | K – 1000    | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | -           | K – 18      | m              |

|                                               |    |                                    |   |
|-----------------------------------------------|----|------------------------------------|---|
| A beépítési mód                               | -  | szabadon álló<br>oldalhatáron álló |   |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság     | -  | 5,0                                | m |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 60 | 50                                 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke               | 20 | 30                                 | % |

- (3) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókeret méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.

### Ipari gazdasági terület (Gip)

#### 14.§

- (1) A terület-felhasználási egységben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási, valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el.
- (2) A területen nem helyezhető el:
- egészségügyi, szociális épület,
  - roncsautó tároló és bontó telepek.
- (3) E terület-felhasználási egységbe a
- a lakóterülettől délre található volt mezőgazdasági üzemközpont területe,
  - valamint a volt MÉV II: üzem területek tartoznak.
- (4) A terület-felhasználási egységen belül az építési övezetekre vonatkozó – szabályozási terven feltüntetett – előírások:

| <b>Gip jelű építési övezet</b>                                                                          | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>       |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret                                                             | -           | K – 1200          | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete                                                        | -           | K – 30            | m              |
| A beépítési mód                                                                                         | -           | K<br>szabadonálló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság                                                               | -           | 6,0               | m              |
| Technológiai szempontból – kémény, siló, szárító stb. üzemeltetéséhez - szükséges építmények magassága. |             | 12                |                |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke                                                           | 50          | 50                | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                                                                         | 25          | 25                | %              |

- (5) Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókeret méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.
- (6) Az előkertben max. 15 m<sup>2</sup> nagyságú portaépület elhelyezhető.

### Különleges területek (K)

#### 15.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt terület-felhasználású területektől eltérnek.
- (2) Az e terület-felhasználási egységbe (területbe) tartozó tömbök helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli.
- (3) A területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

| <b>K-t jelű építési övezet (temető)</b>          | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>  |                |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret      | -           | nincs        | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | -           | kikötés      | m              |
| mélységi mérete                                  | -           |              | m              |
| A beépítési mód                                  | -           | szabadonálló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság        | -           | 4,0          | m              |
| Harangláb, harangtorony esetén                   |             | 6,0          |                |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke    | 40          | 20           | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                  | 40          | 50           | %              |

| <b>K-Sp jelű építési övezet (sportterület)</b>   | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>  |                |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret      | -           | nincs        | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete | -           | kikötés      | m              |
| mélységi mérete                                  | -           |              | m              |
| A beépítési mód                                  | -           | szabadonálló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság        | -           | 7,5          | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke    | 40          | 10           | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                  | 40          | 60           | %              |

| <b>K-sz jelű építési övezet (szociális otthon)</b> | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>  |                |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret        | -           | K            | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete   | -           | K            | m              |
| mélységi mérete                                    | -           | K            | m              |
| A beépítési mód                                    | -           | szabadonálló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság          | -           | 7,0          | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke      | 40          | 20           | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                    | 40          | 60           | %              |

| <b>K-r jelű építési övezet (rekreációs terület)</b> | <b>OTÉK</b> | <b>HÉSZ</b>  |                |
|-----------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület méret         | -           | 2000         | m <sup>2</sup> |
| A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete    | -           | 40           | m              |
| A beépítési mód                                     | -           | szabadonálló |                |
| A megengedett legnagyobb építménymagasság           | -           | 4,0          | m              |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke       | 40          | 5*           | %              |
| A zöldfelület legkisebb mértéke                     | 40          | 60           | %              |

\* de maximum 300 m<sup>2</sup>

## A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEI

### Közlekedési, közműelhelyezési, terület

#### 16.§

- (1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
- (2) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
- (3) A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóújtjai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.
- (5) Hírközlési létesítmények közterületen az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el.
- (6) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

- (7) A dűlőutak szélessége kialakult, új dűlőút minimális szabályozási szélessége 8,0 m.
- (8) A fásításhoz alkalmazható fajok őshonosak legyenek.
- (9) 18 m szabályozási szélességet elérő közutak mellett legalább 1 oldalon fasort kell telepíteni.
- (10) A közlekedési létesítmények elhelyezéséhez szükséges területek határát a szabályozási terv tartalmazza:

|                                                           | Jelenlegi kategória | Távlati kategória | Közlekedési terület szélessége |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| 6605 számú összekötő út                                   | K.II.b.B.           | K.II.b.B.         | kialakult                      |
| 63134 számú külterületi összekötő út a 6-os számú út felé | K.III.b.B.          | K.III.b.B.        | kialakult                      |
| Külterületi mellékút (Kővágótóttós felé)                  | -                   | K.III.b.B.        | 16 m                           |
| Lakóutak                                                  | K.III.c.B.          | K.III.c.B.        | 16 m                           |
|                                                           | B.III.b.            | B.III.b.          | kialakult, vagy 12 m           |

### Zöldterület

#### 17.§

- (1) E terület-felhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.
- (2) A területen legfeljebb 3,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.
- (3) A közparkokat külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
- (5) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (6) Telken belüli beültetési kötelezettség helyeit a szabályozási terv jelöli.

### Erdőterület

#### 18.§

- (1) A szabályozási terven az erdőterületek elsődleges rendeltetésük alapján gazdasági (**Eg**), védelmi (**Ev**) egységbe tartoznak, más terület-felhasználási egységbe csak a településrendezési terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A terv erdőterületei - építési szempontból - az alábbi területegységekre tagolódnak:
  - **Ev** - védelmi (védett és védő) rendeltetésű erdőterületek, a területen építményt elhelyezni nem lehet,
  - **Eg** - gazdasági rendeltetésű erdőterületek,
- (3) Gazdasági erdő övezetében (**Eg**) az OTÉK szerint helyezhetők el épületek max. 7,5 méteres építménymagassággal
  - a) . A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló, harangtorony, harangláb) esetén a legnagyobb építménymagasság értéke 12 m.
  - b) Az épületek a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek.
- (4) A véderdő jellegű fejlesztéseket úgy kell megvalósítani, hogy azok egy része közhasználati, közparki funkció ellátására is alkalmas legyen.

- (5) A külterületi szántó- és szőlőterületek közé ékelődött - és a szabályozási tervlapon jelölt - erdőtagok fennmaradását biztosítani kell, amit tájképi, klimatikus, csapadékvíz visszatartó és eróziót mérséklő hatásuk is indokol.
- (6) Az erdősítési programokat lehetőleg a másképpen gazdaságosan nem hasznosítható földterületeken kell megvalósítani.

### Vízgazdálkodási terület

#### 19. §

- (1) E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízműterületek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (2) V-1 jelű terület: patak, árok területe,  
V-2 jelű terület: mocsár, vízállás területe,  
V-3 jelű terület: vízmű terület.

### Mezőgazdasági terület

#### 20. §

- (1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
- (2) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, a településrendezési terveken nem jelölt közlekedési és vízgazdálkodási rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
- (3) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:
- **Má**, mint általános mezőgazdasági terület,
  - **Mk-1** korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület,
  - **Mk-2** kertes mezőgazdasági terület,
- (4) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
- (5) Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):
- a) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt szántó (**Má-1**), gyeperő, legelő (**Má-2**) terület.
  - b) Az **Má-1** jelű övezetre vonatkozó előírások:

| Beépítési mód              | SZ                     |
|----------------------------|------------------------|
| Minimális telekméret       | 100 000 m <sup>2</sup> |
| Minimális szélesség        | 100 m                  |
| Beépíthetőség              | 3 % <sup>*</sup>       |
| Minimális zöldfelület      | 90 %                   |
| Maximális építménymagasság | 4,5 m                  |

<sup>\*</sup> lakóépület a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

- c) <sup>9</sup>
- d) A létesítmény környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként - kerttervező bevonásával - rendezni kell.
- e) A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, siló, harangtorony, harangláb) esetén a legnagyobb építménymagasság értéke 12 m.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § f) pont fa) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

- f) A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.
- g) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- (6) Az M-2 jelű övezetben gyepterület művelési ágú földterületek nem beépíthetők, ezeken a területeken épület nem helyezhető el. Olyan korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, ahol az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai értékek is jelentősek.
- (7) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven **Mk-1 és Mk-2** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az övezetbe a volt zártkertek és zártkert jellegű, valamint tervezett kertterületek tartoznak.

Az övezetek a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető.

a) Az **Mk-1** övezetre vonatkozó előírások:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Beépítési mód              | SZ                  |
| Minimális telekméret       | 1200 m <sup>2</sup> |
| Minimális szélesség        | 16m                 |
| Beépíthetőség              | 3 %                 |
| Minimális zöldfelület      | 90%                 |
| Maximális építménymagasság | 4,0 m               |

- b) Az övezetben a családi szükséglet mértékét meghaladó állattartására szolgáló építmény nem építhető.
- c) A területen a 3%-os beépítettséget meg nem haladó alapterületű gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt alakítható ki.
- d) Az előkert mélysége minimálisan 5,00 m.
- e) Az épületek előírásai:
- Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani.<sup>10</sup>
- f) Pince, kerítés, támfal:
- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
  - A kerítés legfeljebb 2,0 m magas, anyaga fa, vagy drótfonat lehet, de élőszőlő is létesíthető.
  - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.

(8) Az **Mk-2** övezetre vonatkozó előírások:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Beépítési mód              | SZ                  |
| Minimális telekméret       | 6000 m <sup>2</sup> |
| Minimális szélesség        | 16 m                |
| Beépíthetőség              | 3 %*                |
| Minimális zöldfelület      | 90 %                |
| Maximális építménymagasság | 4,0 m               |

- lakóépület a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.
- a) Az előkert mélysége minimálisan 5,00 m.
- b) Az épületek előírásai:

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § f) pont fb) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

- Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani.<sup>11</sup>
- c) Pince, kerítés, támfal:
  - Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
  - A kerítés legfeljebb 2,0 m magas, anyaga fa, vagy drótfonat lehet, de élősvény is létesíthető.
  - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.
- (9) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:
  - a) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.
  - b) A 3%-os beépíthetőség a birtoktestet alkotó földrészletekre külön-külön vonatkozik.
  - c) A beépíthetőség alapján kiszámított épületeket a birtokközpont, vagy indokolt esetben kiegészítő központ telkén is el lehet helyezni, ha
    - a telek területe a minimális 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri,
    - a létesítmény nincs a szomszédos telekre korlátozó hatással,
    - a beépítettség a 45%-ot nem haladja meg.
  - d) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) építménymagasság 12 m.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület**

#### **21.§**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt terület (Kk) a település külterületének a legalább 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú, természetközeli, erdő, gyeperdei iskola terület-használatú része.
- (2) A szabályozási terven a különleges beépítésre nem szánt terület, más terület-felhasználási egységbe csak a településrendezési terv módosításával sorolhatók át.
- (3) A K – jelű területeken 10 000 m<sup>2</sup>-t (1 ha-t) meghaladó területnagyságú földrészleteken 2%-os beépítettséggel, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A földrészleteken létesítendő épületek szabadon álló beépítési módon, 4,5 m-es legnagyobb építménymagassággal létesíthetők. Az épületek a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek.
- (5) A különleges beépítésre nem szánt terület művelési ága, az építési helyen kívül nem változtatható.

### **Műemlékek védelme**

#### **22.§**

- (1) A műemlékek, a műemléki környezet felsorolását a HÉSZ függeléke tartalmazza.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § f) pont fc) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12-től.

## **Helyi védett épületek**

### **23.§**

Bakonya község képviselőtestülete a helyi védelemről külön rendeletet alkot.  
A helyi védelemre javasolt épületek listáját és helyi védettségre kijelölt területeket a függelék tartalmazza.

## **Táj- és természetvédelem**

### **24.§**

(1) A tervezési területen előforduló természeti értékeket a szabályozási tervlapok feltüntetik.

Ezek Bakonya közigazgatási területén a következők:

Országos jelentőségű védett terület:

- Natura 2000 területek a 6605 számú úttól északra található erdőterületek, melynek határa megegyezik a Nyugat Mecsek Tájvédelmi körzet határával.

Baranya megyei terv szerint övezetek:

- Védett természeti terület övezete: a Megyei terv által is jelölt a Natura 2000 területtel egybeeső területek.
- Természeti terület övezete: a belterülettől délre, a szántó területekbe „ékelődött” erdőterület.
- Ökológiai (zöld) folyosó övezete: részét képezik az Egerszegi-csatornát szegélyező –Bakonya igazgatási területére eső – illetve a dél-nyugati közigazgatási határ menti erdőterületek.
- Tájképvédelmi területek övezete: a terven jelölt - a belterület déli határvonalától –északra eső - meglévő erdő-, gyepek- és szántóterületek valamint a kert területek.

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

- Egyedi tájérték: Egyedi tájértéknek minősül a régi temető, a ligetes erdőfolt, az Egerszegi-csatorna mente és a Kórósi út menti tölgyfák.

(2) Az (1) bek. szerinti területeken a vonatkozó természetvédelmi rendelkezések szerint kell eljárni.

(3) Az (1) bek. szerinti terület határát a szabályozási terv tartalmazza. A szabályozási terven jelölt helyen biztosítandó a kilátás és látványvédelem.

## **Régészeti lelőhelyek védelme**

### **25.§**

(1) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell a kulturális örökség védelméről szóló törvényt, mivel ezek a törvény erejénél fogva ex lege védettek. ( A régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekű területeket a függelék tartalmazza.)

## **Környezetvédelem**

### **26.§**

**Általános követelmények:**

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (3) 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.<sup>12</sup>
- (4) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a részleges közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítéséig az övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (6) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- (7) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- (8) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (9)<sup>13</sup>
- (10) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

#### **Környezetterhelési határértékek:**

- (11) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaságvédelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- (12) Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.
- (13) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.
- (14) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (15) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni

<sup>12</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont ga) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont gb) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

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

### **Speciális eljárási szabályok:**

(17) <sup>14</sup>

- (18) Bakonya területének 7,5 %-án a felszín alatti vizek állapotának az érzékenysége „fokozottan érzékeny” a további 92,5 %-án „érzékeny” besorolású. A fokozottan érzékeny vízminőségvédelmi területen a szennyezőanyagoknak a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, beleértve a mesterséges tóba és az időszakos vízfolyásba történő bevezetést is. Az érzékeny vízminőségvédelmi területen tilos a felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetés, a közvetett bevezetés, csak engedéllyel végezhető. szennyezőanyagok használata és elhelyezése, tárolása stb. <sup>15</sup>

- (19) Bakonya külterületének – a 4. számú függelékben szereplő – ingatlanai a pellérdi és tortyogói sérülékeny vízbázis hidrogeológiai védőövezet „B” zónáján találhatók. <sup>16</sup>

- (20) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

- (21) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a “helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait

(22) <sup>17</sup>

- (23) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. <sup>18</sup>

## **27.§<sup>19</sup>**

### **Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere**

#### **28.§**

- (1) Jelen rendelettel egyidejűleg, a rendezési tervben foglalt célok megvalósítása érdekében az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

#### **(2) Építésjogi követelmények:**

- a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont gb) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

<sup>15</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 9 /2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont gc) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

<sup>16</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont gd) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont ge) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

<sup>18</sup> Szövegrészét hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § g) pont gf) alpontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 9/2016. (XII. 12.) Ör. 4. § h) pontja. Hatálytalan 2016. december 12.-től.

- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

**(3) Elővásárlási jogi követelmények:**

Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a.) A terv szerinti új közterületek területeire,
- b.) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak. Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

**(4) Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés:**

a tervezett lakó- és kiszolgáló út létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

- (5) Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terven jelölt helyeken és területeken (fasorok a közút menti területeken, védő sávok a Gip jelű övezetben, a vízfolyások menti területeken) kötelező fásítást hatósági határozatban elő kell írni. A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

- (6) Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építtető a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

**Záró rendelkezés**  
**29.§**

- (1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatáról szóló Bakonya község képviselőtestületének 6/2007.(III.19.) rendelete valamint a 5/2009.(IV.17.) illetve 6/2010.(VI.11.) számú módosító rendeletek hatályukat veszítik.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben akkor kell alkalmazni, ha az építtető számára kedvezőbb elbírálást eredményez.

BAKONYA, 2010. november 26.

---

dr. Szász László sk.  
jegyző

---

Varga István sk.  
polgármester

**Műemlék és műemléki környezet:**

1.) M 245 50021/1953

Fő utca

Hrsz.:191

R. k. templom. A 13. sz.-i templomot a 18. sz.-ban átalakították.

Berendezés: kő szenteltvíztartó, kor gótikus, 13. sz. Fő- és mellékoltár, orgona, szószék, barokk, 18. sz. Faltöredékek a 13-15. sz.-ból. Torony: 1867-ből.

2.) M 8603 622/1975

Fő utca 7.

Hrsz.: 211

R. k. plébániaház, barokk, 18. sz. második fele.

Műemléki környezetbe tartoznak: 59, 60, 84/1, 85, 86, 87, 60, 59, 190, 191, 188, 209, 210, 211, 212 helyrajzi számú ingatlanok.

**Helyi védelemben részesült építmények:**

1.) Kossuth L. u. 26. hrsz.: 33

2.) Kossuth L. u. 8. hrsz.: 44/2

3.) Petőfi u. 16. hrsz.: 68

4.) Petőfi u. 18. hrsz.: 69

5.) Fő u. 2. hrsz.: 55

6.) Fő u. 13. hrsz.: 186

7.) Fő u. 24. hrsz.: 124

8.) Fő u. 30. hrsz.: 127

9.) Móricz Zs. u. 8. hrsz.: 206

Bakonya községközpontjának szerkezetét mind az utca- és térszerkezet, mind a beépítési módok vonatkozásában megőrizte. A szabályozási terven jelölt területen e szerkezetet védelemben kell részesíteni.

A védelemben érintett területek: 55, 57-70, 84/1, 85-90/1,2, 91/2, 124-127,187, 188,175-177, 178/1, 178/5-7,182-190, 209-213, 214/1-2, 215-219.

**Bakonya település közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek listája**

- 1. 1-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 061, 1092/2, 1094.*
- 2. 2-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 066/1, 066/3.*
- 3. 3-as számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 170-177, 178/5-7.*
- 4. 4-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 04, 1306/2, 1314, 1315/1-2, 1317.*
- 5. 5-ös számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 062/2, 062/64.*
- 6. 6-os számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 034/1.*
- 7. 7-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 062/11-22, 062/43-56.*
- 8. 8-as számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 069, 072, 073.*
- 9. 9-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 062/6-8, 071/5.*
- 10. 10-es számú régészeti érdekű terület**  
*Hrsz.: 057/11, 059/1, 062/57.*
- 11. 11-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 033/4, 033/16.*
- 12. 12-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 057/11, 059/1, 062/57*
- 13. 13-as számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 049/2, 054/1, 054/4-27.*
- 14. 14-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 41, 42/2.*
- 15. 15-ös számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 58-61, 84/1, 85-86, 187-191, 208-212.*
- 16. 16-os számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 1001-1015, 1049-1061, 1066-1073, 1078-1080.*
- 17. 17-es régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 013-017.*
- 18. 18-as számú régészeti érdekű terület**  
*Hrsz.: 0108.*
- 19. 19-es számú régészeti érdekű terület**  
*Hrsz.: 073, 074/1, 076.*
- 20. 20-as számú régészeti érdekű terület**  
*Hrsz.: 074/2, 073.*
- 21. 21-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 169-170.*
- 22. 22-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 012/1, 122, 132, 146/2, 1511-1513.*
- 23. 23-as számú régészeti lelőhely**  
*1185-1186, 1168, 1192/1-2, 1193, 1194.*
- 24. 24-es számú régészeti lelőhely**  
*Hrsz.: 062/64-78, 062/88-89.*

**25. 25-ös számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.: 209-210.*

**26. 26-os számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.:1612-1615.*

**27. 27-es számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.:151*

**28. 28-as számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.:124-132.*

**29. 29-es számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.: 170-177, 178/5-7.*

### 3. számú FÜGGELÉK

***Különleges madárvédelmi területek illetve Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt területek:*** 084, 085/1, 085/2, 086, 087, 088/a, 088/b, 088/c, 089, 090/b, 091, 092, 094, 095, 096/a, 096/b, 096/c, 097/a, 097/b, 097/c, 097/d, 098, 099, 0100/a, 0100/b, 0101, 0102, 0103, 0104/a, 0104/b, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115/a, 0115/b, 0115/c, 0115/d, 0115/f, 0115/g, 0115/h, 0116/a, 0116/b, 0117/a, 0117/b, 0118/a, 0118/b, 0118/c,

#### 4. számú FÜGGELÉK

**Tortyogói és Pellérdi vízbázis felszíni „B” hidrogeológiai védőterületen lévő ingatlanok:** 033/9-16, 033/39-46, 034/1-9, 035/3-5, 036/2, 037, 038, 039/1, 040, 041, 042/1-2, 043, 044, 045/1, 045/3-6, 046, 047/1-2, 048, 049/1, 050 051, 052, 053, 054/1-5, 054/7-17, 054/21-27, 055, 056, 062/79-89,

## 5. számú FÜGGELÉK: Növénytelepítési előírások

1. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:
  - a.) Az ingatlan déli és nyugati határától:
    - aa.) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élőszövény) esetében 0,6 m;
    - ab.) 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
    - ac.) 3 m-nél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élőszövény), valamint a d.) és eponban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
    - ad.) cseresznyefa esetében 2,5 m;
    - ae.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;
  - b.) Az ingatlan északi és keleti határától:
    - ba.) 1 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élőszövény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében esetében 0,8 m;
    - bb.) 2 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élőszövény) esetében 1,2 m;
    - bc.) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,0 m;
    - bd.) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;
    - be.) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;
    - bf.) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszifa esetében 4,0m;
    - bg.) cseresznyefa esetében 5,0 m;
    - bh.) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.
2. Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
  - a) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növényző fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;
  - b) a 3 méternél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).
  - c) A fák, bokrok, szövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.
3. Közút területén az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
  - a) cserjék és 3 m-nél magasabbra nem növényző fák esetében 1,5 m;
  - b) 3 m-nél magasabbra növényző fák esetében 2,5 m.
4. Beültetési kötelezettség: közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok, védőerdő sávok) fásítást ír elő. A növényzet kialakítását (fafajok, cserjék, stb.) szaktervező bevonásával kell megterveztetni.
5. Őshonos fafajokkal kell megoldani a fásításokat, védőerdő telepítéseket, kerülve az invázió fajok telepítését.
6. Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

## **6. számú FÜGGELÉK: vonatkozó jogszabályi hivatkozások**

### **A HÉSZ ÖRÖKSÉGVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE**

#### **HÉSZ 23-25.§**

2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről

### **A HÉSZ TERMŐFÖLDVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE**

27/2006. (II.7), 81/2007 (IV.25) Állattartó épületek, építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó módosított jogszabályok.

59/2008 (IV.29) FVM rendelet vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről

#### **HÉSZ 20.§-ához**

##### **(2-4) bekezdés:**

Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. III. fejezete, mely szerint termőföldön történő, vagy arra hatást gyakorló beruházásokat, tevékenységeket úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környező termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak. -

Az építések, beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról, melyről a 90/2008 (VII.18.) FVM rendelet rendelkezik.

### **A HÉSZ TERMÉSZETVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE** **a HÉSZ 24.§-ához**

A természeti oltalomban részesülő értékekre, területekre a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv, az erdőkre az 1996. évi LIV. tv és a végrehajtására kiadott 29/1997 (IV.30.) FM rendelet, az előző törvényekben nem szabályozott kérdésekben a környezet védelmének 1995. LIII. tv előírásai, valamint más, a táj-és természetvédelem körébe tartozó, hatályba lépő jogszabályok vonatkoznak.

346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

2253/1999 (X.7.) korm.hat. a Nemzeti Agrár-környezetvédelmi Programról és a bevezetéshez szükséges intézkedésről

275/2004 (X.8.) korm.r. az európai jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről

20/2001 (II.24) korm.r. A környezeti hatásvizsgálatról

## **A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI JELLEGŰ ELŐÍRÁSAI JOGSZABÁLYI HÁTTERE**

### **HÉSZ 26. §**

#### **Általános követelmények**

##### **(1) bekezdés:**

Jelenleg: 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.

##### **(2) bekezdés:**

Jelenleg: A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. szerint.

##### **(3) bekezdés:**

Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

##### **(4) bekezdés:**

Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről szóló, 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.

##### **(5) bekezdés:**

Jelenleg: a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról szóló 379/2007. (XII.23.) Kormányrendelet, és a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló 94/2007. (XII.23.) KvVM rendelet határozza meg.

Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

##### **(6) bekezdés:**

Jelenleg: A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.

##### **(7) bekezdés:**

Jelenleg: A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.

##### **(8) bekezdés:**

Jelenleg: A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.

##### **(9) bekezdés:**

Jelenleg: A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.

##### **(10) bekezdés:**

Jelenleg: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

#### **Környezetterhelési határértékek**

##### **(11) bekezdés:**

Jelenleg: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

**(12) bekezdés:**

Jelenleg: 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 szerint.

**(13) bekezdés:**

Jelenleg: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet rendelkezik.

**(14) bekezdés:**

Jelenleg: A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008.(XII.3.) KvVM rendelet.

**(15) bekezdés:**

Jelenleg: A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008.(XII.3.) KvVM rendelet.

**(16) bekezdés:**

Jelenleg: A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008.(XII.3.) KvVM rendelet.

### **Speciális eljárási szabályok**

**(17) bekezdés:**

Jelenleg: A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.

**(18) bekezdés:**

Jelenleg: 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.

**(19) bekezdés**

A területhasználatra vonatkozó előírásokat a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 8009-21/2008-9826 számú határozata tartalmazza.

**(20) bekezdés:**

Jelenleg: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a, az üzletek működési rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007.(VI.13.) kormányrendelet.

**(20) bekezdés:**

Jelenleg: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.

**(21) bekezdés:**

Jelenleg: a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és 81/2007 (IV.25) Korm. Rendelet

Nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008 (IV.29.) FVM rendelet

**(22) bekezdés:**

Önkormányzati rendelet szerint.

**(23) bekezdés:**

Jelenleg: 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.

**(23) bekezdés:**

Jelenleg: Jelenleg: a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet tartalmazza a követelményeket

## **BELTERÜLETBE VONÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **2007. évi CXXIX. törvény 15. §**

15. § (2) Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészen helyrajzi számait és a terület-felhasználási célt tartalmazó – képviselőtestületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolni.

A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrészleteket az (5) bekezdés szerint kívánja belterületbe vonni.