

**Vértesboglár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
6/2010. (IX. 15.) önkormányzati rendelete  
Vértesboglár Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről**

(a 6/2008.(IX.15.) sz. Önkormányzati Rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról/átdolgozásáról)

*(Egységes szerkezetben a 8/2013. (VII. 01.) önkormányzati rendelettel.)*

Vértesboglár Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésére, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényre (továbbiakban : Étv.) való figyelemmel és végrehajtására az alábbi rendeletet alkotja és elfogadja a rendelet mellékleteit, a T-2 és T-3 jelű Szabályozási terveket.

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

1. § (1) A jelen rendelet hatálya Vértesboglár Község igazgatási területére terjed ki. A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, előírásokat fogalmazza meg.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. A rendelet alkalmazása**

2. § (1) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező (T-2 és T-3 jelű) szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

(2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

(3) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint történhet.

**3. Szabályozási elemek**

3. § (1) A szabályozási tervlapokon az alábbi szabályozási elemek szerepelnek:

a) Kötelező szabályozási elemek:

aa) tervezett belterületi határ,

ab) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,

ac) építési övezet, övezet határa, építési övezeti és övezeti beírások,

ad) helyi értékvédelmi terület határa, helyi művi érték,

ae) tájképvédelmi terület határa.

b) Irányadó szabályozási elemek:

ba) javasolt építési vonal,

bb) javasolt telekhatár,

cc) gyalogút, kerékpárút,

dd) vegyes használatú út, úttengely.

c) Tájékoztató elemek:

ca) igazgatási határ, belterületi határ,

cb) tájvédelmi körzet határa,

- cc) Natura 2000 terület határa,
- cd) régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek határa,
- ce) védőtávolságok határa.

(2) A szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. A kötelező szabályozási elemek csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.

#### 4. Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

4. § (1) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közmű-vesítetttségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az építési engedélyhez kötött építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.

(3) A létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte tervi szinten. A létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolási rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte.

(4) A község tervezett belterületi határát a szabályozási tervlap határozza meg. Építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható. A fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha ezáltal a belterületté nyilvánított terület felhasználása is biztosított.

(5) A beépítésre szánt területeken a meglévő telkek méretei a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetek előírt telekméreteitől (telekszélességtől, telekmélységtől és telekterülettől), de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet. Új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(6) Terepszint alatti önálló létesítmény a településközponti vegyes, és különleges területek építési övezeteiben csak földtakarásban, növényzettel fedve valósítható meg.

#### 5. Közműellátás és hírközlés

5. § (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag a helyi építési szabályzat és az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulásával folytatható.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás) és elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben, ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja, a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új építés, funkcióváltás csak a teljes közműellátás kiépítésével történhet.

(5) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó, gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvízellátás, a villamosenergia ellátás, továbbá a szennyvízelvezetés, elhelyezés, valamint csapadékvíz elvezetés kiépítése biztosított.

## 6. Vízellátás

6. § (1) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték nem építhető. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

(2) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a 26/2005. (V. 28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.

(3) A házi kút létesítése engedélyköteles. (Ha a vízkivétel nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az engedélyező.)

## 7. Vízelvezetés

7. § (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

- a) A település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg -rövid időre - sem engedélyezhető.
- b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvíz-rákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, a KÖFE, illetve a KÖTEVIFE által igazolt, ellenőrzött vízzáró medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- d) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni.
- e) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
  - ea) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, átmenetileg (és ezt rögzíteni kell az építési engedélyben is) a szennyvizeket zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosított. Ha a közcsatorna-hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
  - eb) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud, de megfelelő befogadó rendelkezésre áll, és egyéb előírások nem tiltják, valamint az illetékes ÁNTSZ és a Környezetvédelmi, Természet-védelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárul, a

keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi  $3 \text{ m}^3$ -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető, ki kell várni a közcsatorna csatlakozás megépítését.

8. § (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyének a beszerzése is szükséges.

(2) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.

(3) A patakok, tavak partélétől 6-6 m, a nyílt árkok mentén 3-3 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.

(4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani, annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján (a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével) szabad.

(4) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére, a készítendő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:

a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő, nyílt árkos felszíni vízvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a készítendő szakági tanulmánytervben kijelölt helyen lehet.)

b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a készítendő szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.

(5) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását helyi záportároló létesítésével kell megvalósítani.)

(7) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a

zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

(8) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre egy gépkocsi és egy személy behajtó áteresszel létesíthető. A gépkocsi átereszmérete telkenként 3,0 m-nél, a személybehajtó átereszmérete 1,0 m-nél nem lehet nagyobb. A kocsibehajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsibehajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély.

(9) Nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssel alakítása tilos.

## 8. Villamosenergia ellátás

9. § (1) A település beépített és beépítésre szánt területén új ingatlan bekötését csak föld alatti csatlakozással szabad kivitelezni, ott is, ahol a közhálózat föld feletti elhelyezése.

(2) Területgazdálkodási okokból, valamint az utca-fásítási és utca bútorozási lehetőségek biztosítására új hálózat építése esetén a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési légvezetőket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezendők el.

(4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

## 9. Földgázellátás

10. § (1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi, házi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán helyezhetők el, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(2) Földgázvezetőket telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

## 10. Elektronikus hírközlés

11. § (1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(2) Beépítésre szánt területen a fentiekén kívül, továbbá a beépítésre nem szánt területeken a vezetékes hírközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utcafásítás és utca-bútorozás lehetőségének biztosítására új hálózatépítés esetén, a hírközlési szabadvezetőket, légkábelet és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetőket és légkábeleket közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közszolgálati, iparági hírközlési antennák, létesítmények csak a Polgármesteri Hivatallal történő egyeztetéssel helyezhetők el.

## 11. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

12. § (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat, építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájáruláson túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- a) hirdető, reklám berendezés elhelyezése, amennyiben az nem zavarja a köz- és közlekedés biztonságát és a közlekedési szakhatóság és a közutak kezelői is hozzájárulásukat adják,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési várakozóhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
- d) utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése,
- e) távbeszélőfülke elhelyezése,
- f) építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése közterület-foglalási engedéllyel, meghatározott területre és ideig.

(5) A tömegközlekedési várakozóhelyeket csak áttört, vagy átlátszó anyagokból lehet építeni.

(6) Utcai fa, fasor csak a képviselőtestület hozzájárulásával, a jegyző engedélyével, az ültetendő fa fajtájának és elhelyezésének engedélyezésével telepíthető, az alábbiak figyelembe vételével:

telekhatártól, épülettől

- a) kis lombkoronájú fa (lombátmérő 4-6 m) minimum 2,0 m
- b) közepes lombkoronájú fa (lombátmérő 6-12 m) minimum 2,5m
- c) nagy lombkoronájú fa (lombátmérő 12-20 m) minimum 3,5m

## 12. Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

13. § (1) Műemléki védelem alatt áll a római katolikus templom épülete, a Nepomuki Szent János szobor, a Szent Flórián szobor, valamint a Szent Vendel szobor a templom előtt.

(2) Helyi egyedi védelem alatt áll a plébánia épülete, a Mária szobor, a temetői sírkápolna, a tájház épülete, lakóház a Rákóczi utcában, a volt uradalmi kocsmá épülete a Kossuth L. utcában, a kálvária és stációi, az utcai, úti keresztek, képes oszlopok, artézi kutak és a külterületi kőhíd. A helyi védelem alatt lévő építményeket eredeti formájukban meg kell őrizni. Épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzati kialakítását meg kell őrizni. Bontás vagy szerkezeti elem cseréje előtt az eredeti állapotot dokumentálni kell, és azt vissza kell állítani. A helyi védelem alatt lévő építmények környezetében, a védett épület jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, illetve a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a kialakult telekviszonyok meg nem változtathatók. A védett épületek, építmények környezetében az új építmények magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.

(3) Helyi értékvédelmi terület a Kossuth Lajos, a Rákóczi Ferenc és a Dózsa György utcák, és a Petőfi Sándor utca északi oldala, a temető területe, a temető előtti kálvária, valamint a pincék, pincesorok területei. Védendő a tömbök telekszerkezete és beépítési jellemzői. A helyi értékvédelmi területeken, utcaszakaszokon az épületek és kerítések hagyományos jellege megtartandó. Hagyományos az oldalhatáron álló beépítés, az épületek tömegaránya, tetőformája, homlokzati kialakítás, homlokzati kiosztás, anyagválasztás, egyéb építészeti díszítő elemek. Védendők a temető régi sírkövei, a kőkereszt és a hősi halottak emlékoszlopa, azok együttese. A pincék területén a présházak megtartandók, felújítandók, kerítés nem építhető.

(4) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(5) 12 métert meghaladó adó-vevő, erősítő antenna belterületen csak településrendezési tanulmány, külterületen tájrendezési tanulmány alapján kiadott építési engedéllyel létesíthető.

### 13. Táj- és természetvédelem

14. § (1) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(3) A T-3 jelű szabályozási terven „tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a tájkép, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából értékes területek tartoznak. A tájképvédelmi területeken:

- a) az épületek, építmények kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - aa) csak hagyományos szerkezet (tégla, vályog, fa) alkalmazható,
  - ab) tégla és vályog fal esetén vakolt falfelület,
  - ac) nyílászárók: fa nyílászárók,
  - ad) a tető: természetes színű cserépfedésű, 35-45°-os tetőhajlásszögű nyeregtető, csonka kontyolt nyeregtető alkalmazható, lapostető nem létesíthető,
  - ae) az épületeken falszerkezetként műanyag, fém, és szürke pala- és hullámlemez nem alkalmazhatók.
- b) nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja,
- c) a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a vonatkozó jogszabályban meghatározott látványtervet<sup>1</sup> kell készíteni.
- d) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el,
- e) a műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése (közút és közút építése) a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel történhet,
- f) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
- g) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az ökológiai hálózat magterületén és az ökológiai folyosóként nyilvántartott területeken új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető.
- h) bázisállomás nem létesíthető.
- i) zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés, fásítás során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.
- j) beépítésre szánt területen helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő.

14. Épületek, létesítmények elhelyezésekor biztosítandó környezeti feltételek

15. § A rendelet környezetvédelmi előírásait a vonatkozó hatályos környezetvédelmi tárgyú jogszabályokkal együttesen kell figyelembe venni.

<sup>1</sup> 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet 10.pont

## 14. Levegőtisztaság-védelem

16. § (1) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban<sup>2</sup>, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>3</sup> kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs és pihenési célú területet (különleges rekreációs funkciójú terület, különleges egészség-ügyi terület, zöldterület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

(3) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha megfelelő intézkedéssel (pl. felület takarása, nedvesítése) a diffúz légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

(4) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a közigazgatási területen nem folytathatók.

## 15. Talaj- és földvédelem

17. § (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhető.

(2) A trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.

(3) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(4) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet.

(5) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.

(6) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(7) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése érdekében tereprendezés során 1,4 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 1,5 lábasnál nagyobb meredekségű (26,56°-nál nagyobb hajlásszögű) rézsűk nem alakíthatók ki. Az 1,4 m-nél magasabb feltöltések, bevágások kizárólag a rézsűk megosztásával, több rézsű kialakításával létesíthetők. A rézsűk állékonyságának biztosítása érdekében a rézsűk felületének legalább 50 %-án talajmegkötő, terjedő tövű növényzet telepítendő.

## 16. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

18. § (1) Vértesboglár a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából

<sup>2</sup> 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet

<sup>3</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet



érzé-keny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolású<sup>4</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>5</sup> előírásait figyelembe kell venni.

(2) A belterületen és a belterülettel közvetlen szomszédos területeken új beépítésre szánt területek kizárólag abban az esetben alakíthatók ki, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.

(3) A csatornahálózatba be nem kapcsolható külterületi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak a környezet-védelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén létesíthető. A keletkező szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek, hígtrágya, trágyalé a közcsatornába, élővízfolyásba, csapadékvíz-elvezető árokba, felhagyott kútba nem vezethetők.

(5) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, illetve előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok<sup>6</sup> előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(6) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba kizárólag abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó jogszabály<sup>7</sup> előírásainak megfelel.

(7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell

## 17. Hulladékkezelés

19. § (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és rendszeres időközönként kijelölt hulladéklerakó helyre történő szervezett elszállítását biztosítani kell.

(2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot<sup>8</sup> eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.

(3) A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban<sup>9</sup> előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(4) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

## 18. Környezeti zaj elleni védelem

20. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, létesíthető, illetve környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a vonatkozó jogszabályban<sup>10</sup> és a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgés-terhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban<sup>11</sup> meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.

<sup>4</sup> 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>5</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet

<sup>6</sup> 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

<sup>7</sup> 28/2004. (XII. 25.) KvVM

<sup>8</sup> a veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza

<sup>9</sup> 2000. évi XLIII. tv. és 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. hatályos előírásai

<sup>10</sup> 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet

<sup>11</sup> 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete

- (3) Vértesboglár zaj ellen védendő területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba<sup>12</sup> tartoznak:
1. zajvédelmi kategória: K<sub>eg</sub> övezetbe sorolt területek,
  2. zajvédelmi kategória: Lf, K<sub>rek</sub>, Kt, Kkr, Z övezetekbe sorolt területek,
  3. zajvédelmi kategória: Vt, Kmo övezetekbe sorolt területek,
  4. zajvédelmi kategória: Gip, K-Mü övezetekbe sorolt területek.

#### 19. Védőtávolságok, védőterületek, építési korlátozások

21. § (1) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

- vízügyi védőterületek: vízfolyás, csatorna part-élétől 6m, tározó, tó part-élétől 10 m,
  - közlekedési védőterület országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m,
  - távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:
    - földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar, 20 -20 m
    - elektromos távvezeték 120 kV 13 - 13 m 25-30kV 5-5m
    - vízműkutak – vízügyi előírások szerint
  - közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7487/2-80 sz., gázvezeték MSZ 7048 szerint..
- (2) A temető 30 m-es védőtávolságán belül új lakó- és üdülőépület, élelmiszertároló, illetve -feldolgozó gazdasági épület, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el. 50 m-es védőtávolságon belül ásott kút nem létesíthető.
- (3) A közigazgatási területen (bel- és külterületen egyaránt) állattartás kizárólag jelen rendelet előírásai, a vonatkozó állategészségügyi, állatvédelmi és közegészségügyi jogszabályok és hatósági előírások, továbbá az önkormányzat állattartási rendeletének együttes figyelembe vételével folytatható.

#### 20. Tűzvédelmi előírások

22. § (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védett építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

## II. Fejezet

### A beépítésre szánt területek építési övezetinek előírásai

#### 21. A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

23. § (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. A település jelen rendelet hatálya alá eső lakóterületei *falusias* lakóterületbe soroltak.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (1)
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.

<sup>12</sup> 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák:

- „1. üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek
2. lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület
3. lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
4. gazdasági terület”

(4) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4m-re csökkenthető, ha a vonatkozó hatályos jogszabály<sup>13</sup> előírásai betarthatók.

(5) Az előkert méretét egyéb előírás hiányában a kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az oldal- és hátsókertre vonatkozóan a hatályos jogszabályt<sup>14</sup> kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.

(6) Az új lakóépületek magastetős kialakítással építendőek, szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad.

(7) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak.

24. § (1) Az építési övezetekben az épületeket igényesen, a hagyományos építészethez igazodva, természetes építőanyagokat alkalmazva kell kialakítani. Az épületek színezése a hagyományos színválasztás szerinti lehet (fehér vagy világos árnyalatú fal, vörös - és annak árnyalatai - héjazat). A gépkocsi elhelyezését - új lakóépületeknél - az épületeken belül kell biztosítani. Terepszint alatti építmény a lakóövezetekben elhelyezhető, a beépítettség 30 %-ig.

(2) Élő sövény drótfonatos kerítéssel kiegészítve vagy önállóan is kerítésnek minősül. Közterület felé drótfonatos kerítés csak élő sövennyel együtt létesíthető.

(3) Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet. Saroktelek esetén az utcafronti kerítés áttört legyen, illetve a saroktól mért 2-2 m-ig zárt kerítés nem építhető. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló legfeljebb 2 m<sup>2</sup> lehet. Az építési övezetekben elhelyezhetőek kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20 m<sup>2</sup> területű építmények); ezeket az építési hely határvonalán belül kell elhelyezni. A telken belül medence elhelyezhető úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3-3 m-t el kell maradni.

(4) Az építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű, meglévő telek is beépíthető, az övezetre előírt egyéb előírások betartásával. Ha már beépült a telek, akkor a jelenlegi beépítettségétől nagyobb arányban nem építhető be. A lakóövezetek telkein meglévő épületek az övezetben megengedett mértékig (beépítettség, építménymagasság) bővíthetők, a lakóövezetekben csak a megengedett funkciójú tevékenységek folytathatók.

(5) Az építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (nagy szállítást igénylő, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetőek.

(6) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani;
- b) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani;
- c) az alábbi ültetési távolságok tartandók telekhatár mentén új növénytelepítés esetén:
  - ca) szőlő ültetésekor minimum 0,8 m
  - cb) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs-, és egyéb bokor esetén minimum 1,5 m
  - cc) 3 m-nél magasabbra növegyümölcs-, és egyéb fa esetében minimum 3,0 m.

---

<sup>13</sup> OTÉK 36-37. §

<sup>14</sup> OTÉK 35-36. §

## 22. Falusias lakóterület építési övezete

25. § (1) A falusias lakóterületeken lakóépület, mező- és erdőgazdasági építmények, a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el. A területen elhelyezhető továbbá szálláshely szolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint sportépítmény is.

(2) A falusias lakóterület építési övezeteink legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
<b>Lf - 1</b>	700	16	30	40	O	4,5
<b>Lf - 2</b>	500	16	30	40	O	4,5

O: oldalhatáron álló beépítési mód

(3) A beépült lakótelkeken a kialakult építési vonalat kell megtartani. Az új utcákban az előkert legalább 5 m legyen.

<sup>19</sup>(4) Az Lf-1 és Lf-2 falusias lakóterület építési övezetekben a legnagyobb kialakítható telek mérete 2000 m<sup>2</sup> lehet, ennél nagyobb területű telek telekösszevonással sem alakítható ki.

### 23. Településközpont vegyes terület

26. § (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sport-építmények helyezhetők el. A területen kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény. Terepszint alatti építmény legfeljebb a beépítettség 30 % -ig helyezhető el az építési övezetekben.

(2) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
<b>Vt - 1</b>	500	20	40	20	Z	6,0
<b>Vt - 2</b>	3000	25	40	30	Z	7,5

SZ: szabadonálló beépítési mód, K: a kialakult méretek megtartandók

(3) A Vt-1 és a Vt-2 övezetekben csak igényes kialakítású, magastetős épület építhető. Az építési övezetek telkein meglévő épületek az övezeti előírások szerinti mértékig bővíthetők. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad.

(4) A településközpont vegyes övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- Intézményi és kereskedelmi-szolgáltató funkciójú létesítmény esetén helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kertrendezési tervet, növény-kiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
- A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

### 24. Gazdasági terület – egyéb ipari terület

27. § (1) Az egyéb ipari terület építési övezetben nem zavaró ipari, energiaszolgáltató és településgazdálkodási építmények, létesítmények helyezhetők el. Az építési övezetben

<sup>19</sup> Módosította a 8/2013.(VII. 01.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2013. július 31-től.

elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára, szolgálati lakások is. Terepszint alatti építmények az övezetben, a településkép-védelem szempontját is figyelembe véve, elhelyezhetők, legfeljebb a beépítettség 30%-ig. Az építési övezetben az előkert mérete legalább 10 m legyen.

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
<b>Gip-1</b>	5000	50	40	30	SZ	12,0

SZ: szabadon álló beépítési mód

(3) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
- Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telkeken az egyes telekhatárok mentén – kivéve az erdővel határos területeket - legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv telepítendő.
- A telekhatárok mentén kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepítendők.
- A felszíni parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa telepítendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók esetén a fák kedvezőbb életfeltételeinek biztosítása miatt legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.
- Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kert-rendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
- A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

(4) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését minden egyes esetben a pontos funkció ismeretében, az adott telekre készítendő elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni, a meglévő beépítés és burkolt felület feltüntetésével, betartva a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott kereteket. A tervezett ipari és raktárépületek igényes kialakítású épületek legyenek.

## 25. Különleges területek

28. § (1) A különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Kt: temető övezete,
- Kp: pincés övezet,
- Kegyh: különleges, egyházi létesítmények övezete,
- Krek: rekreációs funkciójú övezet,
- Keg: egészségügyi, szociális létesítmények övezete,
- Kmü: mezőgazdasági üzemi terület övezete,
- Kkö: közműterület övezete.

(2) A különleges terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	min. kialakítható/beépíthető teleknagyság (m <sup>2</sup> )	min. kialakítható/beépíthető telekszélesség (m)	beépítettség maximális mértéke (%)	min. zöldfelületi arány (%)	beépítési mód	max. építmény-magasság (m)
<b>Kt</b>	15.000	100	10	40	SZ	6,0
<b>Kegyh</b>	K	K	K	K	SZ	K
<b>Kp</b>	K	K	10*	75	SZ	3,5
<b>Krek</b>	1,0 ha	40	20	60	SZ	6,0
<b>Keg</b>	1,0 ha	50	30	50	SZ	6,0
<b>Kmű</b>	5000	50	25	40	SZ	7,5**
<b>Kkö</b>	2000	25	30	70	SZ	4,5

K: a kialakult állapot, tovább nem osztható

SZ: szabadonálló

\*: a teljes telekterületre vonatkoztatva

\*\* : terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető, a 7,5 m-nél magasabb létesítmények tájba illesztését azonban látványtervvel kell igazolni.

#### <sup>20</sup>25/A. Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató terület

<sup>20</sup>27/A. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elsősorban nem jelentős zavaró hatású, a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meg nem haladó kibocsátású, nem zajos és bűzös, porszenyeződést nem okozó, gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az építési övezetben elhelyezhetők még: a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakások, továbbá irodaépületek és üzemanyagtöltő is. Terepszint alatti építmények az építési övezetben elhelyezhetők, legfeljebb a beépítettség 30%-ig. Az építési övezetben az előkert mérete legalább 5 m; a 8126 j. között felől az építési hely határa a közút telekhatárától számított 20 m.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gksz-1	3000	20	40	30	SZ	9,0

SZ: szabadon álló beépítési mód

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

b) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telkeken az egyes telekhatárok mentén - kivéve az erdővel határos területeket - legalább 5 m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv telepítendő.

c) A telekhatárok mentén kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepítendőek.

d) A felszíni parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db lombos fa telepítendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók esetén a fák kedvezőbb életfeltételeinek biztosítása miatt legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.

e) Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kertrendezési tervet,

<sup>20</sup> Módosította a 8/2013. (VII. 01.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2013. július 31-től.

növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.

f) A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

(4) Az egyes kialakítandó telephelyek belső elrendezését, konkrét beépítését a vonatkozó, hatályos jogszabályban<sup>15</sup> rögzítettek szerint kell megtervezni, betartva a jelen rendelet és a szabályozási terv által szabott kereteket. A tervezett ipari és raktárépületek igényes kialakítású épületek legyenek.

## 26. Temető övezete (Kt)

29. § (1) A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

(2) A temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor, alatta cserjesávval) növényssáv létesítendő.

(3) A temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, balesetveszély elhárítása vagy közegészség-ügyi szempontok teszik szükségessé.

## 27. Különleges, egyházi létesítmények övezete (Kegyh)

30. § (1) A Szabályozási terven különleges, egyházi létesítmények övezetként (Kegyh) lehatárolt területen a műemlék római katolikus templom található.

(2) Az építési övezetben az összes beépíthetőségi paraméter kialakulnak tekintendő.

## 28. Pincés övezet (Kp)

31. § (1) A terület borpincés prэшázak, pincék elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telekviszonyai nem változtathatók meg, a prэшázakat körülvevő telken kerítést építeni nem szabad, azon csak közlekedési és zöldfelületi létesítmények helyezhetők el.

(3) Egyenként legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű prэшázak létesíthetők.

(4) Új prэшáz építése csak ott engedélyezhető, ahol a pince előtt a régi prэшáz alapjának maradványa fellelhető.

(5) Az épületek, építmények kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő építészeti kialakítással létesíthetők. Az épületek, építmények kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) csak hagyományos szerkezet (tégla, vályog, fa) alkalmazható,
- b) a homlokzat: vakolt felületű,
- c) a nyílászárók: fa nyílászárók,
- d) a tető: természetes színű cserépfedésű, 40-45°-os tetőhajlásszögű nyeregtető lehet, lapostető nem létesíthető,
- e) az épületeken falszerkezetként műanyag, fém és szürke pala- és hullámlemez nem alkalmazható,
- f) a gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a prэшázakhoz csatlakozó pince kizárólag az önkormányzat hozzájárulásával, kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.

## 29. Rekreációs funkciójú övezet (Krek)

32. § (1) Az építési övezetben sportlétesítmények, szállásférőhely, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási létesítmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben az épületeket legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni.

<sup>15</sup> 312/2012. (XI.08.) Korm.rendelet



- (3) Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magastetővel létesíthetők. Az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagokat kell használni.
- (4) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
  - A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.
- (5) Az övezetben építmények, létesítmények biztonságos elhelyezése érdekében az építési engedélyezési tervnek geotechnikai munkarészt kell tartalmaznia, mely a teherbíró talaj elhelyezkedését és az alkalmazható alapozási technológiát meghatározza.

### 30. Egészségügyi, szociális létesítmények övezete (Keg)

33. § (1) Az építési övezetben egészségügyi és szociális létesítmények, épületek helyezhetők el, valamint zöldfelületi építmények és pihenőhelyek alakíthatók ki, de elhelyezhetők még szállásférőhely, vendéglátási, szolgáltatási és kereskedelmi építmények is.
- (2) Az építési övezetben az épületeket, építményeket legalább 5 m-es előkert betartásával kell elhelyezni.
- (3) Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magastetővel létesíthetők. Az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagokat kell használni.
- (4) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.
  - Zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során legalább 85 % arányban honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.
  - Helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek (léptéke: M 1:200) kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmaznia.
  - A kertépítészeti terv szerinti növénytelepítést a létesítmények használatbavételi engedélye megszerzéséig el kell végezni.

### 31. Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

34. § (1) A mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) az üzemi méretű árutermelő mezőgazdasági tevékenység: állattenyésztés és állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben:
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
  - állattartó épületek,
  - terménytárolók,
  - szerszám- és géptárolók,
  - vegyszertároló,
  - terményfeldolgozó,

- g) mezőgazdasági gépjavító,
- h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
- i) termékvezetékek és műtárgyaik,
- j) komposztáló telepek építményei,
- k) a mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági üzemi területen az épületek, építmények kizárólag tájbailló, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.

(3) Az építési övezetben az épületeket legalább 10 m-es előkert, 10 m-es hátsókert és 5 m-es oldalkert betartásával kell elhelyezni.

(4) A mezőgazdasági üzemi területen a telekhatár mentén tájképvédelmi céllal honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

### 32. Közműterület övezete (Kkő)

35. § (1) Az építési övezetben a vízgazdálkodás, vízszolgáltatás, szennyvíz-elvezetés, valamint energiaszolgáltatás (gáz- és villamos energia) létesítményei, épületei helyezhetők el.

## III. Fejezet

### Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

#### 33. Közlekedési és közműterület (Köu)

36. § (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.

(2) A közlekedési területek szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti. A közúti közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a **Köu** jellel megkülönböztetett terület az országos út területe.

(3) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak, és jelen tervnek megfelelően szabad.

(5) A magánutak kialakítását telekalakítási, és, a közforgalom számára megnyitottak esetében, útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A magánutakat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

(6) Az országos utak külterületi szakaszai mentén védőtávolság van. A védőtávolságon belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. A 8126 j. összekötő út mentén a védőtávolság értéke a tengelytől mért 50-50 m.

(7) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

1. jelenlegi 8126j. út: K.V.C., B.V. b-C.,
2. helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
3. önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
4. önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
5. helyi külterületi utak: K.VI.C.

(8) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől 6-6 méterre helyezhető el.

#### 34. Zöldterületek, közterületi zöldfelületek

37. § (1) Zöldterület övezetbe a település belterületétől délre található, Z szabályozási jellel

jelölt, elsősorban sportolási, szabadidős funkciójú zöldterület tartozik.

(2) A zöldterület övezetben a pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter, tornapálya stb.), sportpályák, sportpályák kiszolgáló létesítményei (pl. öltözők, lelátók stb.), vendéglátó épület, a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.

(3) A zöldterület övezet részletes előírásai az alábbiak:

<b>övezeti jel</b>	<b>kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m<sup>2</sup>)</b>	<b>kialakítható/ beépíthető telek legkisebb szélessége (m)</b>	<b>beépítés módja</b>	<b>beépítettség max. mértéke (%)</b>	<b>max. építmény-magasság (m)</b>
<b>Z-1</b>	5000	50	SZ	2	4,5

SZ: szabadonálló

(4) Az övezetben épületeket, építményeket legalább 5 m-es előkert, oldalkert és hátsókert betartásával kell elhelyezni.

(5) A zöldterület zöldfelülettel borított területének legalább 1/4-ét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Szilárd vagy szilárdított burkolat a zöldterület legfeljebb 15 %-át boríthatja.

(6) A zöldterület kialakítása, növénytelepítés során honos, az ökológiai adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazandók.

(7) A zöldterületen parkolót kizárólag a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkolóférőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. A parkolók kizárólag fásítva, a vonatkozó országos érvényű jogszabály előírásai szerint alakíthatók ki.

(8) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti terv kötelező munkarészei: kertrendezési terv, növénykiültetési terv, finom tereprendezési terv és az e munkarészekhez tartozó szöveges műleírások.

(9) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében közterületen:

- Meglévő fát, illetve növényzetet kivágni kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabály<sup>16</sup> előírásainak betartásával lehet.
- Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.
- Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, a visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen vagy annak közelében kell telepíteni. Amennyiben az érintett területen a növény pótlása nem teljesíthető, a telepítés helyét az eljáró hatóság határozza meg.

(10) A T-2 jelű szabályozási terven lehatárolt „kizárólagos zöldfelületi hasznosítású közterület”-ek zöldfelületként tartandók fenn, ahol épületek nem alakíthatók ki, kizárólag pihenést szolgáló létesítmények, játszótéri berendezések, köztárgyak helyezhetők el.

## 35. Erdőterületek

38. § (1) A közigazgatási területen található erdőterületek elsődleges rendeltetésük és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- Ev-1: védelmi (természetvédelmi, Natura 2000) erdő
- Ev-2: védő erdő
- Eg: gazdasági erdő

<sup>16</sup> 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet

(2) Az erdőterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Ev-1	–	–	–	–	–
Ev-2	–	–	–	–	–
Eg	10 ha	100	SZ	0,5	4,5

SZ: szabadonálló

(3) Védelmi rendeltetésű erdőterületeken (Ev-1 és Ev-2 övezetek) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak, ismeretterjesztést szolgáló építmények) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületeken épületek nem helyezhetők el.

(4) Ev-1 övezetbe a védett természeti területen lévő és/vagy Natura 2000 területként<sup>17</sup> nyilvántartott erdőterületek tartoznak. Az övezetben a műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése (közmű és közút építése) a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel történhet.

(5) Az Eg övezetben a (3) bekezdésben meghatározott építményeken kívül az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartá-sához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul. A táj-karakter védelme miatt egyenként maximum 150 m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

(6) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos, természetes építőanyagok alkalmazásával, 35°-45°közötti tető hajlásszöggel létesíthetők.

(7) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev-1 övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, illetve természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

### 36. Mezőgazdasági területek

39. § (1) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint:

- a) kertes és
- b) általános mezőgazdasági területek.

(2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:

- a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.
- b) vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep, nádas művelésű területhasználat megőrizendő.
- c) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
- d) kerítés csak sövényből, vagy sövényvel, vagy cserjesávval takart drótfonatból, vagy fából létesíthető, legfeljebb 180 cm magasságú lehet.

<sup>17</sup> 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet 3. sz. melléklete

(3) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

### 37. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

40. § (1) Az övezetben kizárólag a szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.

(2) Az övezetben lakóépület nem létesíthető, lakófunkció nem engedélyezhető.

(3) A kertes mezőgazdasági övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	kialakítható/beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
<b>Mk</b>	3000	14	SZ	3	4,5

SZ: szabadonálló

(4) A kertes mezőgazdasági területen egy telken egy gazdasági épület helyezhető el.

(5) Az övezetben épületeket, építményeket legalább 5 m-es előkert, 3 m-es oldalkert és 20 m-es hátsókert betartásával kell elhelyezni. Az országos közút menti kertes mezőgazdasági területeken a közút védőtávolságából adódó építési korlátozásokat figyelembe kell venni.

(6) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek (pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító stb.) nem helyezhetők el.

### 38. Általános mezőgazdasági terület (Má)

41. § (1) Az általános mezőgazdasági területbe a kertes területen kívüli mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) A hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) Má-1: korlátozott használatú,
- b) Má-2: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jel	épület típus	beépíthető min. teleknagyság (m <sup>2</sup> )	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési %	max. építmény magasság (m)
<b>Má-1</b>	G	5 ha	50	SZ	3	5,5
<b>Má-2</b>	G	10 ha	50	SZ	3	7,5

G: gazdasági épület (a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei)

SZ: szabadon álló

(4) Az Má-1 övezetbe (korlátozott használatú mezőgazdasági övezet) a természetvédelmi oltalom alatt álló és/vagy kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területként (Natura 2000 terület), ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott mezőgazdasági területek, valamint az ökológiai folyosóként nyilvántartott gyepterületek tartoznak.

(5) Az Má-1 övezetben:

- a) kizárólag a gyepterület művelési ág fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények helyezhetők el,
  - b) birtokközpont nem alakítható ki, lakófunkciót szolgáló épület nem létesíthető,
  - c) extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.
- (6) Az Má-2 övezetben (hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet) több telekből álló birtoktest kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken – kivéve az ökológiai folyosóként nyilvántartott területeket - is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető. A birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.
- (7) Az Má-2 övezetben a birtokközpont telkén – amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi – lakófunkciót is szolgáló épület elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
- (8) A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (9) Az általános mezőgazdasági övezetekben épületeket, építményeket legalább 10 m-es előkert, 5 m-es oldalkert és 10 m-es hátsókert betartásával kell elhelyezni.

### 39. Vízgazdálkodási terület

42. § (1) A vízgazdálkodási területek a közigazgatási területen az alábbi övezetbe tartoznak:
- a) V-1: vízfolyások, csatornák medre és parti sávja,
  - b) V-2 horgásztó és parti sávja.
- (2) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban<sup>18</sup> meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyepterület vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.
- (3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő fasorok, facsoportok megtartandók, fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben létesítmények kizárólag a vízügyi és természet-védelmi jogszabályok betartásával, a vízügyi hatóság, illetve a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.

### 40. Beépítésre nem szánt különleges terület

43. § (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a jellemző használat, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Kkmo: gazdálkodási és oktatási központ övezete,
  - b) Kkp: pincés övezet,
  - c) Kkr: rekreációs, szabadidő funkciójú övezet.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
<b>Kkmo</b>	1 ha	50	SZ	5 <sup>19</sup>	7,5

<sup>18</sup> 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet

<b>Kkp</b>	K	K	SZ	2*	3,5
<b>Kkr</b>	3 ha	50	SZ	2	4,5

K: kialakult állapot, tovább nem osztható

SZ: szabadonálló

\*: a teljes telekterületre vonatkoztatva

(3) A beépítésre nem szánt pincés övezetben épületek, építmények elhelyezésére a 30. § előírásai érvényesek.

(4) A beépítésre nem szánt rekreációs, szabadidő funkciójú övezetben épületek, építmények elhelyezésére a 31. § előírásai érvényesek.

#### 41. Gazdálkodási, oktatási központ övezete (Kkmo)

44. § (1) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló gazdasági épületek, létesítmények, továbbá vendéglátási, oktatási létesítmények (erdei iskola) helyezhetők el.

(2) Az övezetben az épületeket legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert betartásával kell elhelyezni.

(3) Zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazandók.

### IV. Fejezet

#### Záró rendelkezések

45. § (1) A jelen rendelet 2010. ..október hónap 15. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 6/2008.(IX.15.) sz. önkormányzati rendelet.

Vértesboglár, 2010. .szeptember 10.

.....  
Sztányi István  
polgármester

.....  
Szabó Gábor  
körjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet hatályba lép: 2010. szeptember 15.

.....  
Szabó Gábor  
körjegyző

---

<sup>19</sup> Állami Főépítész 09-342-2/2010.(08.26.) sz. hozzájáruló nyilatkozata alapján (OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi rendelkezés)

## 1.sz.függelék

### A település védett értékei:

#### *Műemléki védettség:*

Római katolikus templom, MJ 1621, Kossuth Lajos utca hrsz.: 1  
Nepomuki Szent János szobor, MJ 1622, a templom előtt  
Szent Flórián szobor, MJ 1623, a templom előtt  
Szent Vendel szobor, MJ 9692, templom előtt

#### *Védett helyi művi érték:*

Plébánia épülete, Alkotmány utca, hrsz.: 44  
Tájház, Petőfi S. utca 53., hrsz.: 169  
Zsellérház, Rákóczi F. utca 13., hrsz.: 9  
Volt uradalmi kocsmá épülete, Kossuth L. utca 108., hrsz.: 50  
Kálvária, hrsz. 314/8  
Szent Erzsébet sírkápolna a temetőben, hrsz.: 313  
Mária szobor, Kossuth L. utca, hrsz.: 89  
Utcai, út menti keresztek, Kossuth L. utca, hrsz.: 2/3, 092/1, 025  
Képes oszlopok, a temetői út mellett, hrsz.: 314/2, külterületen hrsz.:039  
Kőhíd, hrsz.: 06  
Artézi kutak, 7 darab, hrsz.: 2/2, 79, 89, 203, 251, 354

#### *Helyi értékvédelmi területek:*

a Kossuth Lajos utca, annak mindkét oldali utcaképe a Rákóczi F. és a Dózsa György utcák közötti szakaszon  
a Petőfi S. utca, és annak észak oldali utcaképe  
a Rákóczi F. utca és mindkét oldali utcaképe,  
a Dózsa Gy. utca és mindkét oldali utcaképei,  
Temető, hrsz.:313  
Présházak, pincék területei: a 286/23 hrsz. közterület jelölt részei, a 267, 268, 270, 272, 273, 274, 277, 278, 280, 281/1, 281/2, 282, 285, 286/13, 286/14, 287, 288, 289, 290, 291, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 310 és 411 hrsz. présházak, a 314/8 hrsz. közterület jelölt része, a 315, 316, 317, 318, 319, 322, 323, 324, 325, 328, 329 és 330 hrsz. présházak