



# *Kisbajcs*

---

*Helyi Építési Szabályzata*

**Kisbajcs–Helyi Építési Szabályzata**  
**(HÉSZ)**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

---

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § A rendelet hatálya és alkalmazása
2. § A helyi építési szabályzat
3. § A szabályozás elemei
4. § Területfelhasználás

BEL- ÉS KÜLTERÜLET

5. § Az igazgatási terület tagozódása
6. § A belterületi határ módosítása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

7. § Lakóterületek építési övezetei
8. § Településközponti vegyes területek építési övezetei
9. § Gazdasági területek építési övezetei
10. § Különleges területek építési övezetei
11. § Építési övezetek általános előírásai

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

12. § Közlekedési és közműterületek övezetei
13. § Zöldterületek övezetei
14. § Erdőterületek övezetei
15. § Mezőgazdasági területek övezetei
16. § Egyéb területek

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

17. § Közlekedési létesítmények
18. § Közműlétesítmények
19. § Vízellátás
20. § Vízelvezetés
21. § Villamos energia ellátás
22. § Földgázellátás
23. § Távközlés
24. § Környezetvédelem
25. § Föld védelme
26. § Vizek védelme
27. § Levegőtisztaság védelme
28. § Zaj és rezgésvédelem
29. § Hulladékgazdálkodás
30. § Táj és természetvédelem
31. § Kulturális örökség védelme
32. § Tilalmak és korlátozások

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. § Záró rendelkezések

**KISBAJCS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**/2006. ( . . ) RENDELETE**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOKRÓL**

---

Kisbajcs község Önkormányzata Képviselő-testülete Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §-ában kapott felhatalmazása alapján a település tervszerű fejlődését és a meglévő településkép építészeti értékének védelmét szolgáló a helyi építési szabályokról az alábbi rendeletet alkotja:

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

---

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §.**

- (1) Jelen rendelet hatálya Kisbajcs település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
  - az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
  - az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
  - a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek szerint szabad.
- (3) Jelen rendeletet az 1: 2 000 ma-ú ÉT-2; és az 1: 10 000 ma-ú ÉT-3 szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni (munkaszám: 03067.)

**A helyi építési szabályzat**

**2. §.**

- (1) A szabályozási terv jelmagyarázata a terület sajátosságainak megfelelően, illetve a sajátos szabályozási jellemzők érvényesítése érdekében bővíthető.
- (2) Az alkalmazott építési övezetek és övezetek típusa – szabályozási terv alapján – bővíthető.

**A szabályozás elemei**

**3. §.**

- (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
  - közigazgatási határ,
  - belterületi határ,
  - beépítésre szánt terület határa,
  - tervezett belterületi határvonalak,
  - területfelhasználási egység határa,
  - szabályozási vonalak,
  - építési övezet, illetve övezet határa,
  - az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
  - közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontja,
  - védőtávolságok, védterületek,
  - helyi védelemre javasolt értékek,
  - régészeti lelőhelyek,
  - környezetvédelmi határok,
  - egyéb sajátos jogintézmények.

- (3) Irányadó szabályozási elemek:
- irányadó szabályozási vonalak,
  - irányadó telekhatárok, irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,
  - tervezett illetve megszüntető telekhatár,
  - irányadó feltáró-, illetve lakóutak,
  - közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
  - intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),
- (4) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási, a megvalósításhoz kapcsolódó kiviteli tervek alapján a szabályozási előírások, szabályozási szélességek megtartása mellett pontosíthatóak.
- (5) Hosszútávú szabályozási elemek:
- távlati szabályozási vonal,
  - távlati megszüntető jel.
- (6) A hosszútávú szabályozási vonallal jelölt területek beépítettség számítása során nem vehetők figyelembe. Meglévő beépítések esetén további bővítést nem tesznek lehetővé. A hosszútávú szabályozási vonallal jelölt területek elhagyása rendezési terv módosítását vonja maga után.
- (7) A hosszútávú szabályozási elemek az egyéb fejlesztések figyelembe vétele mellett az igazolt szükségletek alapján kötelező szabályozási elemekké válnak.
- (8) További szabályozási elemek:
- Telken belül fásítandó terület és kötelező fásítás:
    - Az adott terület tulajdonosának az önkormányzat által meghatározott telepítési távolságok betartása mellett a területre vonatkozó építési engedélyek kiadása után, a használatbavétellel párhuzamosan meg kell kezdeni a területre jelölt telepítést.
    - Azon területeken, ahol a terven telken belüli fásítást irányoznak elő, legalább kétszintes növényzet telepítését kell megkezdeni.
  - Irányadó telekosztás és irányadóan megszüntetendő telekhatár:
    - Az irányadó telekosztás a tömbre vonatkozó övezeti jelben lehetővé tett optimális telekosztást jelöli, mellyel párhuzamosan az irányadóan megszüntetendő telekhatárok is jelölésre kerültek.
 Az irányadó telekosztástól a tömbre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett lehet eltérni.

## Területfelhasználás

### 4. §.

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
- a/ beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
  - b/ beépítésre nem szánt területként került besorolásra.
- (2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- lakóterület: falusias lakó (**Lf**).
  - vegyes terület: településközponti vegyes (**Vt**).
  - gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató (**Gksz**),  
ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági (**Gip**).
  - különleges terület: temetkezési célú (**K**),  
hulladékudvar , növényi anyag komposztáló területe (**K**).
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- közlekedési és közműterület (**Köu**),
  - zöldterület közpark, fásított köztér, zöldterület (**Z**).
  - erdőterület: védérdő (**Ev**),  
gazdasági erdő (**Eg**).
  - mezőgazdasági terület: általános (**Má**),  
legelő (**Ml**),  
nádas (**Mn**).

- egyéb, vízgazdálkodási terület, vízmű terület, csatornák, folyók területei és védéptményeik (töltés) (V).

## BEL- ÉS KÜLTERÜLET

---

### 5. §.

- (1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően – a terv szerint – az alábbi részekre oszlik:
- a/ központi belterület,
  - b/ egyéb belterületek:
  - c/ tervezett belterület:                      fejlesztési területek,
  - d/ külterület:                                      meglévő, megmaradó terület.

### A belterületi határ módosítása

### 6. §.

- (1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezhetően az alábbi területrészeket, illetve művelési ágból való kivonással (megváltással) terhelt területek:
- Lakótelek és közlekedési területek kialakítására a szabályozási tervlap szerint: a 041; 05/3,4,5,6; 08/1,2,3,4,5,6; 017/5,6,7 helyrajzszámú területeket lehet igénybe venni.
  - Ipari gazdasági terület kialakítására a 045/3; 0120/1 helyrajzszámú területeket lehet igénybe venni.
  - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület céljára a 035/1; 033/11,12,13; 039/2,3,4,5 helyrajzszámú területeket lehet igénybe venni.
- (2) Művelési ágból ki kell vonni, vagy belterületbe kell vonni a közmű-, és közlekedési területeket a szabályozási tervlap szerint.
- (3) Nem kell belterületbe vonni a meglévő gazdasági területeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületnek számító – vízgazdálkodási területeket.
- (4) A tervezett lakó-, illetve gazdasági-, fejlesztésre előirányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A Szabályozási Tervben szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

terület rendeltetése	beépítés módja /	legnagyobb beépítettség %	
	legnagyobb építménymagasság (m) /	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) -	legkisebb telekszélesség (m) /

### Lakóterületek építési övezetei 7. §.

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
  - a/ falusias lakóterület (**Lf**).
- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló – mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezhet. Lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) Falusias lakóterületen elhelyezhető építmények:
  - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (5) A falusias lakóterületen (**Lf**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/500-16/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/500-18/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/540-18/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/550-16/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 500	min. 500	min. 540	min. 550
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 18	min. 18	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/600-14/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/600-15/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/600-16/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/700-15/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 600	min. 600	min. 600	min. 700
Telekszélesség(m)	min. 14	min. 15	min. 16	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/800-16/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/800-18/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/1000-14/50	<b>Lf</b> O/30 4,5/1000-16/50
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800	min. 800	min. 1000	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 18	min. 16	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50	min. 50
<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b> O/30 4,5/1000-18/50			
Beépítési mód	oldalhatáron álló			

Beépítettség (%)	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 50

- (6) A szabályozási tervlapon oldalhatáron álló beépítési mód, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat, előírásokat nem sért, az övezeti előírástól eltérően szabadonálló beépítési módra változtatható saroktelkek esetében.
- (7) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшház, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak a vízbázis védelmi előírásokkal, jogszabályokkal összhangban és az 1 sz. mellékletben meghatározott feltételekkel helyezhető el.
- (8) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
- (9) Az oldalkert meghatározásánál az OTÉK által meghatározott elhelyezési távolságok biztosítandók.
- (10) Az új építési övezetek építményei (lakó-, melléképítmények) legalább 25 -legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, színes, pikkelyes fedéssel építendő. A kialakult építési övezetek építményeinél a tetőhajlásszög a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez kell, hogy igazodjon. A főépületek utcával párhuzamos, vagy arra merőleges gerinccel építhetők.
- (11) Az építési engedély kiadásának feltétele a közművek kiépítési folyamatának megkezdettsége, és a használatbavételi engedély kiadása feltételének közművesítettségi mértéke: ivóvíz, gáz-, elektromosbekötés, szennyvízcsatorna kiépítettsége.
- (12) Az építési övezetek telkein az épületek elhelyezéséhez a jelölt építési határvonalat (építési helyet) kell figyelembe venni; ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, illetve a meglévő beépítéshez kell alkalmazkodni.
- (13) A lakóterületen meglévő épületek átalakítása és rendeltetési mód változása esetén a (3)-(12) pontokban foglalt előírások betartása kötelező.

### Településközponti vegyes területek építési övezetei

#### 8. §.

- (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A vegyes területeken faluképi jelentőségű, illetve fontos közlekedési útvonalak mellett fekvő telkeknél a telek beépítése előtt elvi építési engedélyt kell kérni, vagy beépítési tervet kell készíttetni.
- (4) Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	Vt SZ/40	Vt SZ/50	Vt SZ/60	Vt SZ/40
	5,0/600-16/40	6,0/600-16/30	7,5/600-16/30	6,0/1000-16/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 60	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 5,0	max. 6,0	max. 7,5	max. 6,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 600	min. 600	min. 600	min. 1000
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16	min. 16	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 30	min. 30	min. 40

Építési övezet jele	Vt SZ/40 6,5/1000-16/40	Vtsi SZ/40 6,0/600-16/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,0
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 1000	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 16	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

- (5) Településközpont vegyes területen (**Vtsi**) építmények csak szolgáltató, intézményi funkciókkal együtt helyezhetőek el.
- (6) A településközpont vegyes területeken Konceptió terv készítő jellel ellátott (87/2,3; 104/1,2; 108 hrsz.) területen az építési engedélyezési eljárás nem kezdhető el a település Képviselő-testülete által jóváhagyott Konceptió terv hiányában.
- (7) A készítő Konceptió terv tartalmi követelménye:
- a tervezett terület rendezett terepszintjei,
  - építményelhelyezések és építészeti látványtervek,
  - gépjárműelhelyezés,
  - zöldfelület és közterület rendezés,
  - csapadékvízvezetés és tőrendezés,
  - a területet kiszolgáló műszaki infrastruktúra üzemeltetési tervezete.
- (8) A készítő Konceptió terv műszaki adatait M 1:500 méretarányú helyszínrajzokon kell rögzíteni.
- (9) A Képviselő-testület által elfogadott Konceptió terv tartalmától az építési engedélyezési eljárás során eltérni nem lehet.

### Gazdasági területek építési övezetei

#### 9. §.

- (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
- a/ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**),
- b/ ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (**Gip**).
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és irodaépület helyezhető el.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**) építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

Építési övezet jele	Gksz SZ/40 6,5/800-20/40	Gksz SZ/40 6,5/1500-20/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 800	min. 1500
Telekszélesség(m)	min. 20	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

- (5) Az ipari gazdasági terület (**Gip**) elsősorban olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el. A területen az egyéb ipari területre vonatkozó előírások alkalmazandók. A területen elhelyezhető az ipari, energiaszolgáltató és településgazdálkodás építményei, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó számára szolgáló lakások, szociális épületek.



- (6) Az ipari területeken nem helyezhető el bűzös, nagy zajjal járó és különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez szükséges építmény.
- (7) Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Gip SZ/50</b> 12,5/5000-40/25
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 12,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 5000
Telekszélesség(m)	min. 40
Zöldfelület (%)	min. 25

- (8) Az ipari telkek közterületek felőli oldala kötelezően fásítandó. Ettől eltérő oldalon történő fásítási kötelezettséget illetve a fásítás – a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (9) A gazdasági területek övezeteiben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló) – az eltérést az építési hatóság az érintett szakhatóságok bevonásával - engedélyezheti.

### **Különleges területek építési övezetei**

#### **10. §.**

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
- a/ temető, illetve kegyeleti rendeltetésű terület (**K**),
- b/ hulladékudvarok, növényi anyag komposztálók területei (**K**),
- c/ Vámosszabadi bányató szolgáltató és üdülő terület beépítési jellegéhez kapcsolódó terület (**K**).
- (2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A temető bekerítésének élő sövényrel történő lehatárolását, kertterv alapján, az I. fokú építéshatóság engedélyezheti.
- (4) A temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (5) A temetők körüli kegyeleti védtávon belül a kegyeleti érdekeket sértő tevékenység nem végezhető.
- (6) A hulladékudvarok területein (**K**) a hulladékudvarokon belüli építmény elhelyezésre csak az erre vonatkozó speciális szabályzatok mértékéig van mód.
- (7) A Vámosszabadi bányató elképzeléshez kapcsolódóan a kijelölt területeken illeszkedéssel lehet építményt elhelyezni, maximum 20%-os beépítettséggel és 4,5 m-es építménymagassággal.

## Építési övezetek általános előírásai

### 11. §.

- (1) Az építési övezetekben a *nem kialakult* (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírásoknak megfelelően, a telekalakítási és szakhatósági előírások szerint kell betartani.
- (2) Kialakult állapotnak tekintendő a „K” jelű tömb vagy ahol a korábbi telkesítések miatt, nem tudnak teljesülni az övezeti előírások. Ilyen esetben az építési telkek alakítása az ott korábban kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telek beépítési módjára, beépítettségére és az építmények közötti legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérően is történhet, de a telek mérete nem lehet kisebb, mint a telektömbben vagy az utcában a telekkel azonos oldalon kialakult és beépített telkek területének átlagos területe.
- (3) Háromnál több telket tartalmazó tömbben az átlagos telekterület számításnál a legkisebb és legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni a számítás során.
- (4) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint is el lehet térni:
  - a/ Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
  - b/ Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés és bővítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
  - c/ Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.
- (5) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben jelölt építési hely határát kell figyelembe venni, ezek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni. Kialakult tömbben az előkert esetén az utcában kialakult jellemző állapotot kell irányadónak tekinteni.
- (6) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50%-a alatt létesíthető.
- (7) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK vonatkozó előírások érvényesek.
- (8) Az OTÉK előírásainak a település sajátosságaiból adódóan 50%-kal csökkentett értékét kell alkalmazni az intézmények esetében. A gépjárművek elhelyezését, az építető által megkötött parkolási szerződéssel igazolva, az önkormányzat által előírt feltételekhez kötve 250 m-en belül kell kielégíteni.
- (9) A területfelhasználási egységen belül önállóan szabályozott zöldfelületeken: telken belüli védőzöld, épület nem létesíthető, egyebekben a zöldterületekre vonatkozó 14.§. előírásait kell alkalmazni, továbbá a telkeken belüli zöldfelületek kialakításakor a 2 sz. mellékletben meghatározott feltételek szerint kell a növényzetet telepíteni.
- (10) Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.
- (11) A beépítésre szánt területeken a tervlapon jelölteknek megfelelő formában alakíthatóak építési telkek, nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (12) Az építési övezetekben jelölt telken belüli védőfásítások, zöldsávok telepítése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### Közlekedési és közműterületek

#### 12. §.

- (1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint általános közlekedési és közműterület (**KÖu**).
- (2) Az általános közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület. Az övezetben az OTÉK előírásai alkalmazandók.

### Zöldterületek övezetei

#### 13. §.

- (1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (**Z**), illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.
- (2) A közpark területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Közpark létesítése, rekonstrukciója során az építmények elhelyezéséhez javasolt kertészeti szakvélemény, az anyaghasználat során a természetes anyagokat javasolt alkalmazni.
- (4) Közpark területén és egyéb közterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
  - a) a fa egészségi állapota,
  - b) a balesethárítás,
  - c) a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.
- (5) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a **Z** jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlap) körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.
- (6) Zöldterületeken a növényzettelépítésnél a gyorsan öregedő, szemetelő, allergiakeltő pollenű-, termésű fafajok telepítése nem megengedhető, minden egyéb esetre a 2. sz. melléklet telepítési távolságai biztosítandóak.

### Erdőterületek övezetei

#### 14. §.

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott terület, és a tervlapon jelölt tervezett erdőterületek.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
  - a/ véderdő (**Ev**)
  - b/ gazdasági (**Eg**).
- (3) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (**Ev**) területén épület nem létesíthető.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (**Eg**) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el (a területileg illetékes erdészeti hatóság előzetes engedélyével) az OTÉK előírásainak megfelelően.

## Mezőgazdasági övezetek

### 15. §.

- (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
  - a/ általános mezőgazdasági terület (**Má**),
  - b/ legelő terület (**Ml**),
  - c/ egyéb mezőgazdasági területek, nádas, homokos területek (**Mn**).
- (2) A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.
- (3) A területeken növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei az OTÉK alapján helyezhető el. Mezőgazdasági hulladék, szerves trágya, alom és takarmány tárolása csak a lakóterületektől az OTÉK, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartásával lehetséges. Az utak melletti területen az Önkormányzat a tárolás módját külön is meghatározhatja.

## Egyéb területek

### 16. §.

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek, töltések.
- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a vízügyi előírások figyelembevételével. Ezen területeken közösségi építmények csak elvi építési engedéllyel helyezhetők el.
- (3) Vízgazdálkodási területen speciális szabályozás alá esik a Vs jelű terület, ahol a Környezetvédelmi, Természetvédelmi – és Vízügyi Felügyelőség és Vízügyi Igazgatóság által meghatározott módon és mértékben, a terület sajátosságaiból adódóan építmények helyezhetők el, az alábbi feltételek szerint:

Építési övezet jele	Vs O/9
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 9
Építménymagasság (m)	max. 4,5
Telekterület (m <sup>2</sup> )	min. 700
Telekszélesség(m)	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 70

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Közlekedési létesítmények

### 17. §.

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint jelen rendelet előírásai szerint lehet.
- (2) A közutak és közterületek (**KÖu**) számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (3) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű területeket kell biztosítani.

1301 sz. összekötő út

Külterületi szakasza:

K.V.B.

Belterületi szakasza

- |   |           |
|---|-----------|
| - Győri út:   | B.V.c.C.  |
| - Arany J. u.:  | B.V.c.C.  |
| 13101 számú összekötő út<br>Külterületi szakasza:       | K.V.C.    |
| 13102 számú bekötő út<br>Külterületi szakasza:          | K.VI.B.   |
| Belterületi szakasz<br>(Szőgye) u.:                     | K.V.c.C.  |
| Lakóutcák:  | B.VI.d.A. |
| A tervezett új összekötő utak<br>Külterületi szakaszon: | K.V.B.    |
| Belterületi szakaszon:                                  | B.V.c.A.  |
| A tervezett új lakóutcák:                               | B.VI.d.A. |
- (4) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
  - (5) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete, illetve az illetékes ügyi hatóság állásfoglalása alapján helyezhető el.
  - (6) A szabályozási szélességbe eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes ügyi hatóság állásfoglalása alapján engedélyezhető.
  - (7) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az OTÉK előírásait kell alkalmazni, a település sajátosságaiból adódóan 50%-al csökkentett értékét kell alkalmazni az intézmények esetében a 11.§. szerint.
  - (8) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknél kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

## **Közműlétesítmények**

### **Általános előírások**

#### **18. §.**

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

- (4) A település beépítésre szánt területén, bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergiaellátás, valamint a szennyvízelvezetés megvalósulása után, annak biztosításával kerül kialakításra.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

## VÍZELLÁTÁS

### 19. §

- (1) A vízvezetékek a védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve megfelelő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (3) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot kell kialakítani, illetve oltóvíz tároló medencét kell létesíteni, amennyiben szükséges.
- (4) A vízvezeték – hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

## VÍZELVEZETÉS

### 20. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, a szennyvízcsatornázás kiépítésének alapfeltételei:
  - a/ a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek 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 szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetések nem engedélyezhetők.
  - c/ A településen a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára kell kötni.
  - d/ Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkekre és valamennyi beépített, illetve beépítésre szánt területre javasolt egyéb övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (3) A VIZIG kezelésű (nagyobb árhullámmal veszélyeztetett) vízfolyások, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon hagyandó.

- (4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az érintett egyéb hatóságokkal egyeztetve szabad.
- (5) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz- és belvízrendezési terv készítése ajánlott, melynek fontosabb elemei rögzítésre kerültek a szabályozási tervben, illetve pontosításukkal azokat át kell vezetni a hatályos rendezési tervekbe továbbiakban is.
- (6) A csapadékvíz elvezetését a burkolt utakkal feltárt területen, új valamennyi beépítésre javasolt területen nyílt vagy zárt csapadékcsatornával szabad engedélyezni. A meglévő beépített, illetve a beépítésre szánt területen a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés korszerűsítésére törekedni kell, javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvízvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen javasolt fenntartani.
- (7) A csapadékvíz élőfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

## VILLAMOS ENERGIA ELLÁTÁS

### 21. §

- (1) A nagyfeszültségű, illetve a közép-feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
- (2) Esztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni elsődlegesen földkábeles fektetéssel kell megvalósítani.
- (3) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

## FÖLDGÁZELLÁTÁS

### 22. §

- (1) A települést ellátó nagyközépnomású vezetékek, a gázfogadó, a nyomásszabályozók helyét és ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Az érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető. A településen belüli gázelosztás jellemzően középnomáson megoldott, új utcák szabályozási szélességét ennek megfelelően kell alakítani.
- (2) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (3) A gázellátás során szükségessé váló szerelt kémény a hátsókerti homlokzat kivételével, csak elburkoltan, téglá-, kő karakterű burkolattal építhető.

## TÁVKÖZLÉS

### 23. §

- (1) Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni. Ahol a föld feletti vezetés egyenlőre fennmarad területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges magassági korlátozás (előírt érték szerint) betartandó.
- (3) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

## Környezetvédelem

### Általános előírások

### 24. §

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, illetve megkérni.
- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre előzetes, esetenként részletes hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint.
- (3) Beépítési feltételek
  - a/ a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvízellátás biztosított,
  - b/ a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
  - c/ a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
  - d/ az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását, a kibocsátások (szennyvíz, légszennyező anyagok, hulladékok) nem károsíthatják a környezeti elemeket és az épített környezetet, az emberi egészséget.

## FÖLD VÉDELME

### 25.§

- (1) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatóak, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba,
- (2) A termőföld védelmét a termőföldről szóló törvény alapján kell biztosítani.
- (3) Mezőgazdasági területen talajtani szakvélemény alapján csak a vonatkozó rendelet szerint kezelt szennyvíziszap és tisztított szennyvíz helyezhető el. Az elhelyezési engedélyt 5 évenként meg kell újítani. Termőföldet beruházás céljára csak az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb mértékben szabad igénybe venni. A humuszos termőréteg megőrzéséről gondoskodni kell.
- (4) Az 1 ha-t meghaladó belterületi földek más célra való felhasználását megelőzően a talajvédelmi szakhatóságok hozzájárulása (Megyei Talajvédelmi Szolgálat) és a földügyi (területileg illetékes Körzeti Földhivatal) engedélye szükséges.



## VIZEK VÉDELME

### 26.§

- (1) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni a vonatkozó rendeletben előírt határértékek betartásával. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló vagy a hatályos rendelet „A” szennyezettségi határértékeinek megfelelő kis szennyvíztisztító berendezés engedélyezhető.
- (2) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál – a technológiai fegyelem és a határértékek betartása érdekében – szükség esetén a vizeket kezelni, tisztítani kell. A felszíni vízbe csapadékvíz/tisztított szennyvíz csak akkor vezethető, ha a vonatkozó rendeletek előírásai lehetővé teszik és annak határértékei be vannak tartva.
- (3) A bekötések engedély kötelesek.
- (4) Vízfolyásba csak a környezetvédelmi hatóság által határozatban megadott határértéket nem meghaladó vizek vezethetők. Ez vonatkozik a hővel szennyezett bevezetésekre is. A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell. A közigazgatási terület felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny. Az intézkedési szennyezettségi határérték  $C_i = C_2$ .
- (5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizet a csatornahálózatba kell kötni. Szennyvíz szikkasztása nem, gyűjtése külterületen indokolt esetben engedélyezett. A befogadóba kötött szennyvíz minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendelet előírásainak.
- (6) A szennyezésnek kitett területeken (nagyobb állattartó létesítmények) monitoring kutak létesítése javasolt a talajvíz minőségének ellenőrzése céljából évi kétszeri mintavétellel.
- (7) A trágyát és csurgalékot szivárgásmentesen kialakított gyűjtőhelyen kell gyűjteni, a kiszórt trágyát mielőbb be kell forgatni.
- (8) A talajvíz minőségének megóvása a bányatavak hasznosítása során kiemelkedően fontos szempont. A hasznosítás vízjogi engedély köteles.
- (9) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szükséges szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (10) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

## LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME

### 27.§

- (1) Ipari létesítményeknél a légszennyező forrásokra a határértékeket az alapbejelentés után a Környezetvédelmi Felügyelőség határozatban adja meg.
- (2) Légszennyező tevékenység esetén be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait a levegő védelmével kapcsolatos jogszabályok szerint, illetve nem lépheti túl rendeletekben előírt határértékeket.
- (3) Hulladékot nyílt téren, illetve háztartási tüzelőberendezésben égetni tilos.
- (4) Közút, töltés, árok és más vonalas létesítmény tengelyétől 100 m-en belül bármely növényzet égetése tilos. Egyéb esetekben az égetés csak engedéllyel végezhető.
- (5) A mezőgazdasági hulladékok égetését, valamint a 140 kW-ot meg nem haladó kizárólag tüzelő és egyéb, kizárólag füstgázt tartalmazó berendezések használatát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

### 28. §

- (1) Az ipari és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények részére a betartandó határértéket az I. fokú környezetvédelmi hatóság a létesítés során írja elő.
- (2) Lakó-, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

### 29.§

- (1) A település területén törekedni kell a keletkezett hulladékok csökkentésére, minél nagyobb arányú hasznosítására.
- (2) Meg kell oldani a szelektív hulladékgyűjtést és a kommunális hulladék szervesanyag tartalmának csökkentését. A települések szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályozását a vonatkozó rendeletek szerint kell megvalósítani. A területi hulladékgazdálkodási terv kihirdetése után el kell készíteni a helyi hulladékgazdálkodási tervet.
- (3) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani, összhangban a hulladékgazdálkodási törvényekkel. A település szilárd és folyékony hulladékra vonatkozó helyi közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a vonatkozó rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A veszélyes hulladékokat az ipari és szolgáltató cégeknek, a lakossági veszélyes hulladék begyűjtőknek a hatályos jogszabályok előírásai szerint kell gyűjteniük, ártalmatlanítaniuk, dokumentálniuk.
- (5) A szippantott szennyvizek ürítése az erre kijelölt szennyvíztisztító telepen kialakított ürítőhelyen lehetséges.
- (6) Dögtemető, döngkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

## Táj- és természetvédelem

### 30. §.

- (1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell:
  - a/ a táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető,
  - b/ vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon – természetszerűen történhet.
  - c/ nád, avar, gyep, gaz, erdészeti és mezőgazdasági hulladék égetése tilos.
- (2) Védett természeti területen, közterületeken fák kivágása a jegyző engedélyével történhet.
- (3) Fakivágáshoz engedély csak akkor adható ki:
  - a/ ha azt a fa egészségi állapota, vagy
  - b/ a balesetveszély azt feltétlenül szükségessé teszi,
  - c/ ha tájidegen fa- vagy erdőállományok, őshonos fa- vagy erdőállomány ültetése miatt történik a fakivágás.
- (4) Védett természeti területen építmények csak akkor és úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

## Kulturális örökség védelme

### 31. §.

- (1) A Települési értékvédelem kiterjed:
  - a/ helyi védettségre,
  - b/ egyéb örökségvédelmi területek (régészeti lelőhely stb.).
- (2) Az örökségvédelmi területek, objektumok és az országos műemléki védettségek, illetve azok védett környezetének megállapítására vagy visszavonására a hatályos jogi szabályozás előírásai alapján van mód.
- (3) Az országos védelem alatt álló, illetve örökségvédelmi feladattal érintett (régészeti lelőhely stb.) területeken, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve

területet kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulásával, illetve az örökségvédelemre vonatkozó jogszabályok betartásával szabad.

- (4) A helyi védelem szabályozására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletet alkot. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.
- (5) A helyi védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, funkcióváltoztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni. A helyi védelmű épület bontása csak a testület védelmet megszüntető határozata alapján lehetséges.
- (6) A helyi védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el, a védelem megszüntetése után. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, a terveket és a fotódokumentációt archiválni kell.
- (7) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.
- (8) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.
- (9) A régészeti védelem alatt álló területek jegyzékét a rendelet A függeléke, a helyi védelemre javasolt épületek jegyzékét a rendelet B függeléke tartalmazza.

## **Tilalmak és korlátozások**

### **32. §.**

- (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

- Közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a rendelet 18.-23. §-ai szerint,
- Egyéb környezetszennyező létesítmények védőtávolságán belül a rendelet 24.-29. §-ai szerint,
- Tavak, vízfolyások a rendelet 30.§ szerint és szabályozási tervlap szerint,
- Vízügyi engedélyköteles tavak, létesítmények esetében,
- Temetői területei körül kegyeleti védtáv 50 m –en belül,

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

---

### 33. §.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Kisbajcs község Összevont Egyszerűsített rendezési tervéről szóló Kisbajcs község Közös Tanácsa 4/1990.(XI.1.) rendelete, Kisbajcs község Önkormányzata Képviselő-testülete a 7/1992.(XII.15.) rendelete., a 4/1997.(IV.25.) rendelete., a 13/2001.(XII.29.)rendelete., és a 6/2003.(IX.10.) rendelete.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően keletkező ügyekben kell alkalmazni.

Karácsony Ferenc  
körjegyző

Kamocsai Sándor  
polgármester

Kihirdetve: 2006. \_\_\_\_\_

Karácsony Ferenc  
körjegyző

### 1 sz. melléklet

#### Az állattartás közegészségügyi és környezetegészségügyi követelményeiről:

Az állattartás a településen csak Kisbajcs, Szőgye községben a vízbázis védelemmel összhangban valósítható meg.

Az állatok elhelyezésére szolgáló létesítményeket könnyen tisztítható, hézagmentes, szilárd burkolattal kell ellátni. Az állattartó létesítményeket szükség szerint, de legalább naponta ki kell takarítani, rendszeres fertőtlenítéséről gondoskodni kell. A keletkezett trágyalét megfelelő kapacitású, zárt, szivárgásmentes talajszint alatti trágyalé tárolóba kell elvezetni. A keletkezett trágyát trágyagyűjtőbe kell helyezni, és szükség szerint megfelelő helyre el kell szállítani. A trágyagyűjtőt szilárd burkolattal kell ellátni, és legalább 3 oldalról megfelelő magasságú, zárt védőfallal kell körülvenni.

Az állattartó épületekben és környezetében a rovarok és rágcsálók elszaporodását meg kell akadályozni, rendszeres irtásukról gondoskodni kell. A legyek elszaporodásának megakadályozásának érdekében, az állattartó épületek és környezetük tisztántartásán túlmenően, a keletkezett trágya rendszeres-meleg évszakban (május-október) legalább hetenként egyszeri – elszállításával kell gondoskodni, az emberi településtől 0,5 km –nél távolabb levő helyekre.

A broyler csirke tartásának feltételei:

- zárt állattartó épület
- zárt trágyatároló megfelelő ürítéssel
- mesterséges szellőztetés, környezetet nem terhelő zajszint kibocsátással
- az állattartási épületen-szomszéd épület felőli homlokzaton-nyílászáró nem alakítható ki
- az elszívott levegőt meg kell tisztítani, annak szomszéd felé történő kibocsátása nem megengedett.

Amennyiben az állattartó alkalmazottakat foglalkoztat, úgy a vonatkozó munkavédelmi és munkaegészségügyi jogszabályokat maradéktalanul köteles betartani. Alkalmazottai részére szociális létesítményt (fekete-fehér rendszerű öltöző, zuhanyzó, WC, étkező, stb)

#### Állatok számát tekintve az állattartás lehet:

- 1) saját szükségletnek megfelelő mértékű, valamint az Állattartási Szabályzatnak megfelelő
- 2) kislétszámú állattartó telep
- 3) nagylétszámú állattartó telep.

Az állattartási rendelet készítésekor, az állattartások engedélyezésekor, a panaszos ügyek elbírálásánál különböző állatfajok és állatlétszámok esetén közegészségügyi szempontból az alábbi védőtávolságok figyelembevétele javasolt:

#### 1) Saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás:

Nagy haszonállat: 2 db,  
Haszonállat: 5 db,  
Kis haszonállat: 30 db.

Az állatok ólja, istállója, zárt kifutója, trágya- és trágyalétárolója javasolt védőtávolságai:

Lakóépülettől: 10 m,  
Ásott kúttól: 15 m,  
Fúrt kúttól: 5 m,  
Csatlakozó vízvezetéktől: 2 m,  
Vízvezetéki kerti csaptól: 3 m.

## **2) Kislétszámú állattartó telep:**

Nagy haszonállat:

5 db	15 m,
6-20 db	20 m,
21-30 db	30 m,
30-50 db	50 m,
(max. 30 ló, illetve max. 50 szarvasmarha)	

Haszonállat:

Sertés:

5 db	10 m,
6-20 db	20 m,
20 db felett az állatszám és a védőtávolság m-e megegyezik max. 100 db-ig.	

Juh, kecske:

A számok és védőtávolságok megegyeznek a sertés tartás védőtávolságaival, azzal a megjegyzéssel, hogy kecskebak tartása esetén a bűz miatt nagyobb védőtávolság indokolt.

Kis haszonállat:

Baromfi:

30-100 db	15 m,
101-500 db	20 m,
501-1000 db	40 m,
1001-2000 db	60 m,
(max. 500 kifejlett baromfi, illetve max. 2000 broiler baromfi)	

Nyúl, nutria, prémgörény:

20-50 db	30 m,
50 db-	egyedi elbírálás.

Prémróka tartását bármely számban 100 m védőtávolság biztosításával javasolt engedélyezni.

**3) Nagylétszámú állattartó telep:** olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább:

- 30 ló, vagy
- 50 szarvasmarha, vagy
- 200 juh, kecske, vagy
- 100 sertés, vagy
- 2000 broiler baromfi, vagy
- 500 kifejlett baromfi (tyúkfélék, vizisárnyasok, pulyka stb), vagy
- 50 strucc, vagy
- 50 anyanyúl és szaporulata elhelyezését teszi lehetővé.

A szabályzat szerint nagylétszámú állattartó telep, figyelemmel az előírások szerinti kiegészítő létesítményekre is, lakóterületen és attól 500 m-es távolságon belül való elhelyezése nem engedélyezett.

### **Állattartás szempontjából:**

- 1) nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, öszvér
- 2) haszonállat: sertés, juh, kecske
- 3) kis haszonállat: baromfi, házinyúl, prémes állatfajok

**Növények telepítésére vonatkozó általános előírások:**

---

A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

- a) belterületen és külterületnek a kiskerten belül eső részén
- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 m,
  - 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 m,
  - 3 m-nél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 m.
  - 3-6 m növegyümölcs- és egyéb fa esetében 5,00 m,
  - 6 m-nél magasabbra növegyümölcs. És egyéb fa esetében 8,00 m
  - gazdasági célú fatelepítés nem engedélyezett.
- b) külterületnek a mezőgazdasági kerten kívül eső részén
- gyümölcsfaiskola nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke- és málnabokor esetében 0,80 m,
  - minden egyéb gyümölcsbokor (mogoró stb.) esetében 2,0 m,
  - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 m,
  - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m,
  - vadalanyra oltott alma- és körtefa-, továbbá kajszifa esetében 4,00 m,
  - cseresznyefa esetében 5,00 m,
  - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 m.
- c) külterületnek a mezőgazdasági kerten kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
- 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élősövény) esetében 0,80 m,
  - 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élősövény) esetében 1,20 m,
  - 2 m-nél magasabbra növegyümölcs bokor (élősövény) esetében 2,00 m,
  - fa esetében 8,00 m.

Közút területén – szőlő, gyümölcsöstől és kerttől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 m-nél magasabbra növegyümölcsfát legalább 5,0 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

**(A) Függelék: régészeti védelem alatt álló területek**

**(A) Régészeti Lelőhely védettség (lásd.: szabályozási tervlap):**

Lelőhely (helyzete):	EOV koordináták:	Nyilvántartási száma:
1. leelőhely	x: 266520; y: 5479800	24239
2. leelőhely (Zugó-domb)	x: 268740; y: 5497700	24241

**(B) Függelék: Helyi védelemre javasolt épületek**

**(B) Helyi védettség (lásd.: szabályozási tervlap):**

Megnevezése:	Helyrajzszáma, címe:
Római Katolikus Templom	13 hrsz (Kisbajcs, Kossuth u. 26.)
Kép (Mária kegykép) Emlékkereszt Paraszt Barokk Ház	Győri és Kossuth utca kereszteződésénél 151 hrsz (Jókai utca) 123 hrsz (Kossuth u. 49.)
Ravatalozó	66 hrsz (1301 út mellett)
Községháza	110 hrsz (Kisbajcs, Kossuth u. 1.)