

# Kisbajcs

## Helyi Építési Szabályzat

Munkaszám: TT - 20303



**Kisbajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (...)  
önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**

rendelettervezet

**Végső szakmai véleményezési dokumentáció  
2022. november 17.**

**Kisbajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
../.... (.....) önkormányzati rendelete  
a Helyi Építési Szabályzatról**

Kisbajcs Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*Általános előírások*

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

(1) Jelen rendelet hatálya Kisbajcs település közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendeletet mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZAB-1 jelű Szabályozási tervlap, munkaszám: TT-20303, (továbbiakban szabályozási terv)
- b) 2. melléklet: SZAB-2 jelű Szabályozási tervlap, munkaszám: TT-20303 (továbbiakban szabályozási terv)
- c) 3. melléklet: Az állattartás céljára szolgáló építmények építése, bővítése esetén betartandó távolságok

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

**2. A belterületi határ módosítása**

**2. §**

(1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében ütemezhetően a szabályozási terven beépítésre szánt területeket.

(2) Belterületbe kell vonni a beépítés előtt a lakóterületeket, vegyes területeket. Lakóterületen és vegyes területen belterületbe vonás előtt lakóépület nem helyezhető el.

(3) Lakóterületi, illetve vegyes övezetekben belterületbevonás csak tömbösítve vagy útszakaszonként, illetve a meglévő belterülethez kapcsolódva lehetséges.

(4) A belterületbe vonást kiadó határozat meghozatala előtt az önkormányzattal megállapodást kell kötni, a belterületre előírt feltételeket ki és milyen forrásból biztosítja.

(5) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületként nyilvántartott – vízgazdálkodási területeket.

### 3. A szabályozás elemei

#### 3. §

(1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy javasoltak.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet határa,
- c) az övezeti jel,
- d) védőtávolságok,
- e) kötelező megszűnő telekhatár,
- f) építési vonal,
- g) hátsókerti építési határvonal,
- h) építési hely határa,
- i) telken belüli védőfásítás
- j) infrastruktúra fejlesztést követően igénybevehető terület

telek be nem építhető része

kötelező megszüntető jel

(3) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt megszüntető,
- c) közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),
- d) intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),

(4) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:

- a) régészeti lelőhely határa,
- b) helyi védett egyedi érték,
- c) helyi területi védelem határa,
- d) ökológiai hálózat magterülete,
- e) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
- f) ökológiai hálózat puffertérülete,
- g) Natura2000 terület határa
- h) egyedi tájérték
- i) ex lége láp
- j) hidrogeológiai védőidom
- k) parti sáv

(5) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) Alaptérképi jelek,
- b) Zöldinfrastruktúra hálózat elemei,
- c) intézmények, közműlétesítmények jelei,
- d) közlekedéshez, közművekhez kapcsolódó egyéb jelek.

(6) A javasolt szabályozási elemek pontosíthatók.

## 4. Területfelhasználás

### 4. §

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt, illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra

(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) falusias lakóterület (Lf),
- b) településközponti vegyes terület (Vt),
- c) gazdasági terület:
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
  - cb) ipari gazdasági terület (Gip),

(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési és közműterület:
  - aa) közúti közlekedési terület (KÖu)
  - ab) közműterület (KÖ)
- b) zöldterület (Z)
- c) erdőterület:
  - ca) védőerdő (Ev)
  - cb) gazdasági erdő terület (Eg)
- d) általános mezőgazdasági terület (Má)
- e) vízgazdálkodási terület
  - ea) folyóvizek, állóvizek, árkok (V)
  - eb) halászati gazdálkodási terület (Vh)
  - ec) vízi sportolás épületeinek elhelyezésére szolgáló terület (Vs)
  - ed) árvízvédelmi töltés (Vtö)
- f) természetközeli terület (Tk)
- g) különleges beépítésre nem szánt temető (Kb-T)

## 5. Telekalakításra vonatkozó előírások

### 5. §

(1) A telekalakításnál az övezeti jelben jelölt minimális telekterületet és minimális telekszélesség paramétert kell betartani.

(2) A legkisebb telekszélesség nem szabályos téglalap alakú telkek kialakítása esetén, az előkert építési vonal és a telekhatár metszéspontjából az építési helyen belül a másik telekhatárra állított merőleges távolság.

(3) Ha a telekalakítás szabályozási vonal mentén a telek rendezetté tétele céljából történik, akkor a szabályozási terven jelölt minimális teleknagyságnál kisebb telek is kialakítható.

(5) Új nyeles telek Kisbajcs területén nem alakítható ki.

(7) Beépítésre szánt területen építési telek közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról, vagy közforgalom elől elzárt magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút csak abban az esetben alakítható ki, ha az a szabályozási terv jelöli szabályozza.

(3) Beépítésre szánt területen építési telek megközelítésére közforgalom elől elzárt magánút min. 10,0 m szélességgel alakítható ki.

## 6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

### 6. §

- (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha
  - a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
  - b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már főépülettel beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb kétlakásosra nő. Ha a fő funkciójú épület elbontását követően kerül a telekre új épület, akkor a telket beépítetlennek kell tekinteni és rendezni kell.
- (2) Az (1) bekezdés a) és b) esetben építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

## 7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

### 7. §

- (1) A magterület, a pufferterület és az ökológiai folyosó övezeteinek területét a szabályozási tervlap jelöli.
- (2) Az ökológiai hálózat területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) A telken belüli védőfásításra vonatkozó előírások:
  - a) Az telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható.
  - b) A telken belüli védőfásítás minimum az alábbiak szerint alakítható ki: háromszintű gyeperdő +40 db cserje/150 m<sup>2</sup> + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet formájában kell, hogy megvalósításra kerüljön.

## 8. Környezetvédelmi előírások

### 8. §

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított szennyezettségi határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.
- (3) A közigazgatási területen csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek során szennyező és környezetet veszélyeztető anyagok nem kerülnek a talajba.
- (4) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló engedélyezhető.

- (5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépülte után a háztartási és ipari szennyvizeket a csatornahálózatba kell kötni.
- (6) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a szabályozási terven jelölt szélességű parti sávot szabadon kell hagyni.
- (7) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (8) Lakó- és üdülőterület, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.
- (9) Dögtemető, dögkút, szennyvíziszap tároló nem létesíthető.

## **9. Korlátozások, védőterületek**

### **9. §**

- (1) Építési korlátozás alá esnek az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belül eső területek, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
- (2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
- (3) Építési korlátozás alá esik a temető 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

## **10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

### **10. §**

- (1) A helyi közút céljára történő lejegyzés előtt az útszélesítésre szabályozási vonallal jelölt területsávokat önkormányzati közútként kell kialakítani.
- (2) Önkormányzati elővásárlási joggal terhelhető területek a 138 hrsz, 135 hrsz, 131/3 hrsz óvodabővítés lehetőségének céljából, 13 hrsz-ú terület játszótér tulajdonjogának megszerzése céljából, 112/4 hrsz-ú terület intézményfejlesztés céljából.
- (3) Megállapodást kell kötni a szabályozási terven infrastruktúra fejlesztés esetén igénybevehető területként megjelölt területeken az önkormányzattal a beépítést megelőzően.

## **11. Közművek előírásai**

### **11. §**

- (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (2) A szabályozási terven jelölt infrastruktúra fejlesztés esetén igénybevehető területek övezeteiben teljesen közművesítettség az előírt közműellátás mértéke.
- (3) A település (2) bekezdésébe nem tartozó beépítésre szánt övezetekben az előírt közműellátás mértéke:
- a) falusias lakóterület övezetekben részlegesen közművesített,
  - b) településközpont vegyes terület övezetekben részlegesen közművesített,
  - c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetekben részlegesen közművesített,
  - d) ipari gazdasági területek övezetekben részlegesen közművesített.
- (4) A település beépítésre nem szánt övezeteiben hiányos közművesítés megengedett.

(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.

## 12. Építés általános szabályai

### 12. §

(1) A telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az övezetekben, építési övezetekben az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.

- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telek beépítettsége tovább 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 területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.
- c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható és bővíthető, de a jelenlegi épületmagassága tovább nem növelhető.
- d) 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 épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is (oldalhatáron álló, szabadonálló vagy ikres) elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályokat kell figyelembe venni:

- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.
- b) ha a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy a két szomszédos épület előkertjének átlagát kell figyelembe venni.
- c) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
- d) ahol a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal ott az előkert mértéke 5 m.
- e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre mellékfunkciójú építmény, akkor a mellék funkciójú építményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, de ekkor az előkert vonaltól minimum 15 m-es sáv szabadon hagyandó a leendő fő funkciójú épület elhelyezhetőségének biztosítására.
- f) Ha nincs jelölt hátsókerti határvonal és a telek mélysége *(utcával nem párhuzamos hátsókerti telekhatár esetén, az utcai telekhatárra a hátsókerti telekhatárról állított legrövidebb merőleges egyenes hossza)*:
  - fa) kisebb mint 22 m, akkor a hátsókert min. 3 m-ig,
  - fb) 22 és 25 m között van, akkor a hátsókert az utcával párhuzamosan 19 m-re húzott vonal mögötti terület,
  - fc) 25 m-nél nagyobb akkor a hátsókert 6 m.
- g) Lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.

(4) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.

(5) A település területén minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi parkolót kell biztosítani telken belül. A parkolóállások és az azok megközelítésére szolgáló felületek nem számíthatóak be a zöldfelületbe.

(6) Az oldalhatáron álló beépítésnél a beépítési oldalhatár:

- a) az utcában kialakult oldalhatár,
- b) nem kialakult területen:
  - ba) K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatár,
  - bb) É-D-i telekfekvésnél a nyugati oldalhatár,
  - bc) ÉNy-DK az északkeleti oldalhatár,
  - bd) ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati oldalhatár.

(7) A településen a rendezett terepszint minimuma külterületen 111,8 mBf, Kisbajcs településrész beépítésre szánt területein 111 mBf, Szőgye településrész beépítésre szánt területein 111,8 mBf.

## *II. Fejezet*

### *Részletes övezeti előírások*

#### **13. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

#### **14. Falusias lakóterületek (Lf) övezeti előírásai**

##### **13. §**

(1) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(3) Falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

(4) Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:

- a) 1200 m<sup>2</sup> telekterület alatt legfeljebb kettő önálló rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum egy lehet. Az önálló rendeltetési egységeket egy épületben vagy kettő külön épületben is el lehet helyezni.
- b) amennyiben a telek területe legalább 1200 m<sup>2</sup>, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.
- c) Nem tekintendő külön önálló rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.
- d) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük az épületet, ha a két épületrész helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles, teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

(5) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás a saroktelkek esetén, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadonálló beépítési módra változtatható.

(6) Falusias lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális épületmagasságnál és tűztávolságnál, illetve 4,5 m-nél.

(7) Falusias lakóterületen saroktelek megosztása esetén a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m<sup>2</sup> területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.



(8) Saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb homlokvonalával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető. Ha a saroktelek megosztásával 22 m-nél kisebb mélységű fekvőtelek alakul ki, akkor az előkert az új telek esetén is 2 m-ig csökkenthető.

(9) A telek homlokvonalán max. 1,8 m, oldalhatárain max. 2,0 magasságú kerítés helyezhető el.

## **15. Településközponti vegyes területek (Vt) építési övezetei**

### **14. §**

(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület egy vagy 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 településközpont vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(4) Vt-1, Vt-2, Vt-4 övezetben lakás, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató rendeltetésű épületek, illetve ezen funkciókat kiszolgáló építmények helyezhetők el. A V-1, Vt-2 és Vt-4 övezetben telkenként egy db lakásrendeltetést tartalmazó épület helyezhető el. A lakásrendeltetést tartalmazó épület max. három önálló rendeltetést tartalmazhat, amiből lakás maximum kettő lehet.

(5) Vt-3 övezetben lakás, iroda, kereskedelmi, szállásjellegű, szolgáltató, nevelési, oktatási, egészségügyi, kulturális és sport rendeltetésű építmények helyezhetők el. Vt-3 övezetben telkenként max. 6 db önálló lakás rendeltetés helyezhető el.

(6) A telek homlokvonalán max. 1,8 m, oldalhatárain max. 2,0 magasságú kerítés helyezhető el.

## **16. Gazdasági területek építési övezetei**

### **15. §**

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- b) egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

## **17. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) sajátos előírásai**

### **16. §**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) övezetekben a gazdasági tevékenységi célú, épületen belül a tulajdonos vagy használó és a személyzet számára egy szolgálati lakás kialakítható.

## **18. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip) sajátos előírásai**

### **17. §**

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület (Gip) elsősorban a környezetüket jelentős mértékben nem zavaró ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a vonatkozó jogszabályban engedett építmények helyezhetők el.

(3) Az ipari gazdasági területen (Gip) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a szabályozási tervlapon jelölt övezeti jelben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

(4) Az ipari gazdasági terület övezeteiben az előírt legnagyobb épületmagasság egyedi esetekben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) a beépíthető terület 5%-ában 15,0 m-ig növelhető.

(5) Ipari gazdasági területen nagyüzemi állattartó épület nem helyezhető el.

## **19. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

## **20. Közlekedési és közmű terület (KÖu), (KÖ) övezet előírásai**

### **18. §**

(1) A közlekedési és közműterület sajátos használata szerint:

a) közúti közlekedési terület (KÖu),

b) közműterület (KÖ)

lehet.

(2) A közúti közlekedési övezet (KÖu) elsősorban

a) forgalmi út (országos mellékút),

b) gyűjtőút,

c) kiszolgáló út,

d) kerékpárút,

e) gyalogút,

f) parkoló,

g) úttartozék,

h) közmű,

i) járda,

j) az úthoz tartozó zöldfelület,

k) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés,

l) üzemanyagtöltő állomás,

elhelyezésére szolgál

(3) Közlekedési területen a vonatkozó jogszabály szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A szabályozási vonallal metszett meglévő épületeken csak állagmegóvás és felújítás végezhető.

(5) A létesítmények tűzi-víz igényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően kell biztosítani. A vízvezeték-hálózatról az oltóvizet 100 m-enként elhelyezett föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

(6) A közműterület (KÖ) a hírközlés, víziközmű, energiaközmű építményeinek elhelyezésére szolgál.

(7) A (KÖ) jelű övezetben a közművek építményei helyezhetők el.

## **21. Zöldterület (Z) övezeti előírásai**

### **19. §**

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet közkert vagy közpark.
- (2) Zöldterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (3) A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,50 m épületmagassággal, max. 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

## **22. Erdőterület (Eg), (Ev) övezeti előírásai**

### **20. §**

- (1) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:
  - a) véderdő (Ev)
  - b) gazdasági erdő (Eg)
- (2) Erdőterületen a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.

## **23. Mezőgazdasági terület (Má) övezeti előírásai**

### **21. §**

- (1) Általános mezőgazdasági általános területen (Má) a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények az alábbiak szerint helyezhető el az alábbi paraméterekkel:
  - a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) max. beépítettség: 3 %,
  - c) épületmagasság max. 6,5 m,
  - d) min. kialakítható telekterület 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) min. zöldterület 70%.
- (3) Általános mezőgazdasági területen (Má), ha a telek területe legalább 6000 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 30 m lakóépület is elhelyezhető. A lakóépület szabadonállóan, maximum 4,5 m-es épületmagasság építhető. A lakóépület maximális bruttó területe a telek területének 1,5 %-os területnagysága, de max. bruttó 250 m<sup>2</sup>-es lehet.
- (4) Birtoktest a vonatkozó jogszabály szerint kialakítható.
- (5) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni. A mezőgazdasági táblák szegélyei mentén a szabályozási terv terülapjain jelölt helyeken a terület tulajdonosainak új fasorokat, védőerdősávokat kell ültetniük.
- (6) Mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol lakóépület vagy mezőgazdasági épület került elhelyezésre, vagy állattartás folyik.

## **24. Vízgazdálkodási terület (V) övezeti előírásai**

### **22. §**

(1) A vízgazdálkodási terület övezetei:

- a) folyóvizek, állóvizek, árkok területe (V)
- b) halászati gazdálkodási terület (Vh)
- c) vízi sportolás épületeinek elhelyezésére szolgáló terület (Vs)
- d) árvízvédelmi töltés (Vtö)

(2) Vízgazdálkodási (V) övezetbe tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik.

(3) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok figyelembevételével.

(4) A Vs jelű övezetben a vízi sportot szolgáló kiszolgáló és közösségi építmények helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, max. 9%-os beépítettséggel, max. 4,5 m-es épületmagassággal, min. 70%-os zöldfelülettel.

(5) A halgazdaság (Vh) területen a haltenyésztés, halfeldolgozás gazdasági építményei és ezek kiszolgálására szolgáló építmények helyezhetők el a szabályozási tervben meghatározott övezeti paraméterekkel.

(6) A vízgazdálkodás terület - töltés (Vtö) övezetében épület nem helyezhető el.

## **25. Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-T) övezeti előírásai**

### **23. §**

(1) A különleges-temető (Kb-T) övezetbe a község temetője és annak bővítési területei tartoznak.

(2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el max. 10%-os beépíthetőséggel.

(3) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.

(4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

## **26. Természetközeli területek (Tk) övezeti előírásai**

### **24. §**

A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

### *III. Fejezet Záró rendelkezések*

### **25. §**

(1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzat szóló 4/2006. (III.1.) önkormányzati rendelet.

2. melléklet: Kisbajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének ../.... (..... ) önkormányzati rendeletéhez

SZAB-1 jelű Szabályozási tervlap

2. melléklet: Kisbajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének ../.... (..... ) önkormányzati rendeletéhez

SZAB-2 jelű Szabályozási tervlap

3. melléklet Kisbajcs Község Önkormányzata Képviselő-testületének ./.... (..... ) önkormányzati rendelethez

Az állattartás céljára szolgáló építmények építése, bővítése esetén betartandó minimális távolságok:

Az állattartó építmények elhelyezésénél a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait alábbi táblázat mellett figyelembe kell venni!

**Falusias lakóterületen**

<i>Építmény</i>	<i>Szomszédos telken álló meglévő lakóépülettől, intézménytől</i>	<i>Szomszédos üres telek előkertjének vonalától</i>
<i>Kutyaház</i>	10 m	20 m
<i>Állattól nettó 10 m<sup>2</sup>-ig</i>	10 m	30 m
<i>Állattól nettó 10 m<sup>2</sup> - nettó 30 m<sup>2</sup> mérettel</i>	20 m	40 m
<i>Állattól nettó 30 m<sup>2</sup> felett</i>	50 m	70 m
<i>Istálló</i>	40 m	60 m
<i>Trágyatároló, trágyalé-tároló</i>	70 m	90 m
<i>Karám</i>	30 m	50 m

**Településközpont vegyes területen**

<i>Építmény</i>	<i>Szomszédos telken álló meglévő lakóépülettől, intézménytől</i>	<i>Szomszédos üres telek előkertjének vonalától</i>
<i>Kutyaház</i>	10 m	20 m
<i>Állattól nettó 10 m<sup>2</sup>-ig</i>	10 m	30 m
<i>Állattól nettó 10 m<sup>2</sup> felett</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Istálló</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Trágyatároló, trágyalé-tároló</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Karám</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, ipari gazdasági területen**

<i>Építmény</i>	<i>Szomszédos telken álló meglévő lakóépülettől, intézménytől</i>	<i>Szomszédos üres telek előkertjének vonalától</i>
<i>Kutyaház</i>	10 m	20 m
<i>Állatól nettó 10 m<sup>2</sup>-ig</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Állatól nettó 10 m<sup>2</sup> felett</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Istálló</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Trágyatároló, trágyalé-tároló</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el
<i>Karám</i>	nem helyezhető el	nem helyezhető el

**Beépítésre nem szánt övezetekben, ha az övezeti előírások engedik állattartó építmény elhelyezését**

<i>Építmény</i>	<i>Falusias lakóterület, településközpont övezetének határától</i>
<i>Kutyaház</i>	10 m
<i>Állatól nettó 10 m<sup>2</sup>-ig</i>	20 m
<i>Állatól nettó 10 m<sup>2</sup> - nettó 30 m<sup>2</sup> mérettel</i>	50 m
<i>Állatól nettó 30 m<sup>2</sup> felett</i>	150 m
<i>Istálló</i>	150 m
<i>Trágyatároló, trágyalé-tároló</i>	150 m
<i>Karám</i>	40 m

