

## Verseg Község Önkormányzat Képviselő-testületének

### .../2021. (.....) önkormányzati rendelete

#### a Helyi építési szabályzatról

Verseg Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében

Pest Megyei Kormányhivatal, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Érdi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Útügyi Osztály, Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Erd Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi osztály, PMKH Élelmiszerlán-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály, Erd Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály, Pest Megyei Rendőrkapitányság, PMKH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Pest Megyei Önkormányzat, Kálló Község Önkormányzata, Kartal Község Önkormányzata, Erdőtarcsa Község Önkormányzata, Nagykökényes Község Önkormányzata, Heréd Község Önkormányzata, Kerekharaszt Község Önkormányzata, valamint a Verseg Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

## I. RÉSZ

### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1. §** (1) A rendelet Verseg Község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendeletet a 1997. évi LXXVIII. törvény, és a 253/1997.(XII.20.) és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet mellékletei:
- a) **1. melléklet:** Szabályozási terv SZT-1 (Belterület)
  - b) **2. melléklet:** Szabályozási terv SZT-2 (Külterület)
- (4) A rendelet függelékei:
- a) **1. függelék:** Az utak tervezési kategóriák szerint javasolt besorolása

## 2. A szabályozási tervek tartalma

2. § (1) A szabályozási tervek kötelező elemei:

- a) tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet határa, jele,
- c) építési hely és határa,
- d) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- e) építési vonal,
- f) megszüntető jel
- g) megtartandó, ill. kiegészítendő, telepítendő fa, fasor,
- h) megtartandó zöldfelület, faállomány,
- i) gyalogút, sétány,
- j) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,
- k) helyi értékvédelmi terület határa.

(2) A szabályozási tervek irányadó elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) javasolt telekhatár megszüntetés,
- c) jelentősebb közhasználatú parkoló (P).

(3) A szabályozási tervek tájékoztató elemei:

A magasabb rendű vagy más jogszabályok által megfogalmazott, ill. államigazgatási szerv által kért szabályozási elemeket a szabályozási tervek tájékoztató szabályozási elemként tüntetik fel. Módosításuk csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges.

- a) műemlék, műemléki környezet határa, műemléki épület, műemléképület telke,
- b) kiemelten védett régészeti lelőhelyek, régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek,
- c) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
- d) országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó) és határuk,
- e) vízbázisok hidrogeológiai védőterületei (belső-, külső védőterület, „A” és „B” jelű hidrogeológiai védőidomok területei)
- f) belterületi határ.

## 3. Fogalom-meghatározások

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Alapellátás, alapellátást szolgáló épület: A lakosság mindennapi kereskedelmi- szolgáltatási-vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.
2. Fekvő telek: olyan korábban kialakult közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átalagos mélysége nem éri el a 20 métert.
3. Háromszintű növényállomány: a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
4. Maximális telekszélesség: a telek átlagos telekszélességének a megengedett legnagyobb értéke.
5. Melléképület: Az alábbi, a telek és a telken álló főépület, fő rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:
  - a) járműtároló

- b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - c) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
  - d) kazánház,
  - e) műterem,
6. Minimális telekszélesség: A telekszélesség azon értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
  7. Saroktelek: olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, illetve magánúthoz csatlakozik.
  8. Telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete.
  9. Telekszélesség: A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerthi határvonalai között.
  10. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
  11. Vendéglátás: kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is
  12. Védőfásítás, védő-zöldfelület: a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
  13. Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

#### **4. Belterülethatár módosítás**

- 4. §** (1) A belterületbe csatolható területeket a Szabályozási terv tartalmazza. Kizárólag a Szabályozási terven jelölt belterületbe vonható terület határa és meglévő belterületi határ között, azaz a belterületbe vonható területen fekvő, a meglévő belterülethez közvetlenül csatlakozó földrészletek vonhatók belterületbe.
- (2) Az egyes telkek rendezettségének nem feltétele a belterületbe vonás végrehajtása.

## **II. Fejezet**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **5. A levegő védelme**

- 5. §** (1) A közigazgatási területen új beépítéseknél, vagy meglévő beépítések rendeltetésváltásánál a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmet biztosítani kell a vonatkozó közegészségügyi, környezetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi és építészeti előírásoknak megfelelően.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú területet (különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet).

- (3) Építmények elhelyezése, területek beépítése nem akadályozhatja a település átszellőzését, a levegő minősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, nem változtathatja meg kedvezőtlenül a jellemző mikroklimatikus adottságokat.

#### **6. A földtani közeg-, a talaj- és a vizek védelme**

- 6. §** (1) Építmények elhelyezése, valamint a területhasználat oly módon folytatható, hogy a vízmedrek feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását ne okozzák, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését ne zavarják, a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (2) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (3) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül, rendezetten biztosítható legyen.

#### **7. A környezeti zaj elleni védelem**

- 7. §** (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.

#### **8. Hulladékok kezelése**

- 8. §** (1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződés érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb települési hulladék a településen szolgáltató szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető. A közigazgatási területen az összegyűjtött hulladékok ártalmatlanítására hulladékkezelő nem alakítható ki.
- (2) A területhasználat és az építmények rendeltetésnek megfelelő használata során keletkező veszélyes, illetve különleges bánásmódot igénylő hulladékot a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni, nyilvántartani, gyűjteni és a területről rendszeres időközönként elszállítani.
- (3) Inert (építési) hulladékot lerakni Verseg Község közigazgatási területén belül nem lehet.

### **III. Fejezet**

#### **KATASZTRÓFAVÉDELEM**

- 9. §** (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igényt feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
  - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
  - a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.
- (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

## IV. Fejezet

### VÉDŐTERÜLETEK – VÉDŐTÁVOLSÁGOK - HATÁSTERÜLETEK

#### 9. Közlekedési létesítmények védősávjai

- 10. §** (1) Az országos közút és vasútvonal mellett az egyéb jogszabályban előírt védősávot biztosítani kell.
- (2) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett az egyéb jogszabályban meghatározott sávban, és tevékenységekhez.
- (3) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés), a műszaki infrastruktúra vonalas létesítményei kivételével, az út tengelyétől számított legkevesebb 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

#### 10. Közműlétesítmények védőövezetei

- 11. §** (1) A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.

#### 11. Egyéb védőterületek, védőtávolságok

- 12. §** (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartására céljára szolgáló - kivéve a saját fogyasztásra tartott baromfi számára a 10m<sup>2</sup>-t meg nem haladó - épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15 m-es védőtávolság (25 m mély lakóudvar) megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (3) Új légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a belterület határától, valamint a belterületen kívüli egyéb lakott telkek telekhatárától mért 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el. A védőtávolságon belül védendő funkciójú, rendeltetésű új épület nem, vagy csak a légszennyező bűzhatás megszüntetése esetén helyezhető el.

#### 12. Állattartás céljára szolgáló építmények

- 13. §** (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
- a) Nagy- és közepes testű haszonállat istállóépülete a lakóépülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
- b) az e rendelet szerinti kistestű haszonállat ólja, ketrece, kifutója a lakóépülettől 10 m-re fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re,
- c) trágya- és trágyalé tároló a lakóépülettől, közterülettől 15 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hégagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. A trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. Trágyát csak fedett, szivárgásmentes, az általános szabályozás szerint kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben szabad tárolni.

## V. Fejezet

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TILALMAK, TELEKALAKÍTÁS, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK)

- 14.§** (1) Nyúlványos telek a településen nem alakítható ki.
- (2) A gazdasági, vegyes, vagy különleges területek megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 12 méternek kell lennie, a négynél több lakás megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességének legalább 8 méternek kell lennie.
- (3) Lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet. Ez alól kivétel, ha a telekalakítás egészségügyi, oktatási, szociális vagy egyházi épület létesítése céljából szükséges.

## VI. Fejezet

### KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

#### 13. Általános előírások

- 15.§** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) Közforgalmú út esetén
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - a csapadékvizek elvezetéséről,
  - beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
- (3) Magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
- a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
  - a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
  - beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
  - 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

#### 14. Közművesítés mértékének az előírása

16.§ (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) a teljes közműellátás,
  - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
- d) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

#### 15. Vízellátás

17.§ (1) Új vízvezeték csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

#### 16. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

18.§ (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
  - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
  - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A szennyvízátelőelő műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m
  - b) búzzárral ellátva 20 m
  - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.
- (6) Védőtávolságon belül:
- a) új beépítésre szánt övezet nem jelölhető ki,
  - b) már beépítésre szánt övezetben új épület csak a környezeti határértékek (zaj- és levegőtisztaság) megfelelősége esetén építhető.

### **17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

- 19.§** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.
- (4) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után min.1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (5) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
  - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

### **18. Villamosenergia ellátás**

- 20.§** (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.



- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

### **19. Földgázellátás**

- 21.§** (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
    - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
    - b) udvarán,
    - c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
  - (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

### **20. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések**

- 22.§** (1) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
- a) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
    - aa) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságát legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
    - ab) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
    - ac) nem telepíthető az település értékvédelmi rendeletében tiltott területeken
  - (2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetbe létesíthető.

### **21. Elektronikus hírközlés - Vezetékes elektronikus hírközlés**

- 23.§** (1) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen, területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

## **VII. Fejezet**

### **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **22. Építés általános feltételei**

- 24.§** (1) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel együtt, vagy a főépítmény megépítése után építhető.
- (2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
  - (3) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
    - a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
    - b) hulladékartály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m<sup>2</sup> alapterületig;
    - c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
      - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
      - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m<sup>2</sup> lehet.

- (4) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (5) Az település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- (6) Mobilház, konténer csak gazdasági területen helyezhető el, egyéb területen ideiglenes jelleggel, kizárólag felvonulási épületként létesíthető.

### **23. Tereprendezés, támfal, kerítés**

- 25. §** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb 2,5 m-t.
- (2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
  - (3) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
    - a) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
    - b) lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
    - c) de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.
  - (4) A közúttal határos telken, az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.
  - (5) Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.

### **24. Beépítési mód, építési hely**

- 26. §** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A már túlnyomó részben beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítés esetén, az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár legyen. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár legyen.
  - (3) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon. A saroktelek hosszabb telekhatáránál az előkert mérete 1 m.
  - (4) Az előkert építési vonal, beépített utcaszakasz esetén, a legalább 70%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapothoz igazodó legyen.
  - (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
    - a) lakó építési övezetek esetében: 5 m;
    - b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m;
    - c) egyéb építési övezet esetében: 5 m,ha az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

**II. RÉSZ**  
**RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**VIII. Fejezet**  
**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**25. Kertvárosias lakóterület (Lke) általános előírásai**

**27. §** (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület

a) a helyi lakosság alapellátását szolgáló

aa) kereskedelmi

ab) szolgáltató

ac) vendéglátó

b) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális,

c) legfeljebb 10 fh-es szállás jellegű,

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kertvárosias lakóterületen belül állattartó épület elhelyezése nem engedélyezhető.

**26. Kertvárosias lakóterület (Lke) részletes előírásai**

**28. §** (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m<sup>2</sup>

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

g) Az épület legmagasabb pontja: 7,5 m

h) A telkeken belül

ha) az előkert: 5 m

hb) az oldalkert legalább: 4,5 m

hc) a hátsókert legalább: 6 m

i) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2

j) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

(2) Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m<sup>2</sup>

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %

d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %

f) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

g) Az épület legmagasabb pontja: 7,5 m

h) A telkeken belül

ha) az előkert: 0 m

hb) az oldalkert legalább: 4,5 m

- hc) a hátsókert legalább: 6 m
- i) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2
- j) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

### **27. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai**

- 29. §** (1) A falusias lakóterület elhelyezhető:
- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
  - b) valamint a telkeken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50%-án
    - ba) mező- és erdőgazdasági,
    - bb) lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
    - bc) szállás jellegű
    - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület.
- (2) Falusias lakóterületen belül legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó épület elhelyezése engedélyezhető.

### **28. Falusias lakóterület (Lf) részletes előírásai**

- 30. §** (1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m<sup>2</sup>
  - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
  - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
  - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
  - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
  - h) Az épület legmagasabb pontja: 7,5 m
  - i) A telkeken belül:
    - ia) az előkert mérete: 0 m
    - ib) az oldalkert: 4 m
    - ic) a hátsókert: 40 m
  - j) A beépíthető terület határa az utcavonaltól mért legfeljebb 50,0 m lehet, a hátsókert előírásainak betartásával.
- (2) Az **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m<sup>2</sup>
  - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
  - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
  - f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
  - g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
  - h) Az épület legmagasabb pontja: 7,5 m
  - i) A telkeken belül:
    - ia) az előkert mérete: 0 m
    - ib) az oldalkert: 4 m
    - ic) a hátsókert: 10 m

(3) Az **Lf-3** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
- h) Az épület legmagasabb pontja: 7,0 m
- i) A telkeken belül:
  - ia) az előkert mérete: 0 m
  - ib) az oldalkert: 4 m
  - ic) a hátsókert: 6 m

### 29. Településközpont vegyes terület (Vt) előírásai

**31. §** (1) A **Vt-1** jelű építési övezetben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület helyezhető el, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A **Vt-1** jelű településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló;

**32. §** (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
  - b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m<sup>2</sup>
  - c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
  - d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
  - e) Legkisebb zöldfelületi arány: 20 %
  - f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
  - g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
  - h) A telkeken belül
    - ha) az előkert legalább: 0 m
    - hc) az oldalkert legalább: 6 m
    - hd) a hátsókert legalább: 4 m
  - i) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:
    - ia) lakó;
    - ib) igazgatási, iroda;
    - ic) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási
    - id) hitéleti, egészségügyi, szociális;
    - ie) kulturális
- rendeltetést tartalmazhat.

### 30. Intézmény területek (Vi)

**33. §** (1) A **Vi** jelű építési övezetekben elsősorban különböző intézményi rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A **Vi** jelű Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

**34. §** (1) A **Vi-1** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| a) Beépítési mód:  | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:  | 1200 m <sup>2</sup> |
| c) Legnagyobb beépítettség:  | 40 %                |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:   | 30 %                |
| e) Legnagyobb épületmagasság:  | 20 m                |
| f) A telkeken belül  |                     |
| fa) az előkert:  | 10 m                |
| fb) a hátsókert legalább:  | 10 m                |
| f) Az építési övezet hitéleti rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lakás nem helyezhető el. |                     |

(2) A **Vi-2** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód:   | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:   | 6000 m <sup>2</sup> |
| c) Legnagyobb beépítettség:   | 25 %                |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:  | 30 %                |
| e) Legnagyobb épületmagasság:   | 7,5 m               |
| f) Az épület legmagasabb pontja:  | 15 m                |
| g) A telkeken belül   |                     |
| ga) az előkert:   | 3 m                 |
| gc) a hátsóker legalább:  | 6 m                 |
| h) Az építési övezetben nevelési, oktatási rendeltetésű épület helyezhető el.               |                     |
| i) Az építési övezetben elhelyezhető még lakóépület is, telkenként legfeljebb egy lakással. |                     |

(3) A **Vi-3** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód:   | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:   | 3000 m <sup>2</sup> |
| c) Legnagyobb beépítettség:   | 40 %                |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:  | 30 %                |
| e) Legnagyobb épületmagasság:   | 7,5 m               |
| f) Az épület legmagasabb pontja:  | 15 m                |
| g) A telkeken belül   |                     |
| ga) az előkert:   | 5 m                 |
| gb) az oldalkert legalább:  | 4 m                 |
| gc) a hátsókert legalább:   | 6 m                 |
| h) Az építési övezetben egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület helyezhető el. |                     |
| i) A h) pont szerinti épületekben telkenként 1 lakás elhelyezhető.  |                     |

### 31. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz)

**35. §** (1) A **Gksz** jelű építési övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- kereskedelmi, szolgáltató;
- iroda;

- d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat, telkenként egy lakást.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) A gazdasági terület telkein belül, a telekhatár mentén, legalább 3 m széles védőfásítás telepítendő.

**36. §** (1) A **Gksz-1** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) <i>Beépítési mód:</i>	<i>szabadonálló</i>
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	3000 m <sup>2</sup>
c) Legnagyobb beépítettség:	40 %
d) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %
e) Legnagyobb épületmagasság:	7,5m
f) Az épület legmagasabb pontja:	15 m
g) A telkeken belül	
ga) az előkert:	5 m
gb) az oldalkert legalább:	5 m
gc) a hátsókert legalább:	6 m

(2) A **Gksz-2** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) <i>Beépítési mód:</i>	<i>szabadonálló</i>
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	5000 m <sup>2</sup>
c) Legnagyobb beépítettség:	40 %
d) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %
e) Legnagyobb épületmagasság:	12 m
f) Az épület legmagasabb pontja:	18 m
g) A telkeken belül	
ga) az előkert legalább:	5 m
gb) az oldalkert legalább:	6 m
gc) a hátsókert legalább:	10 m

### **32. Beépítésre szánt különleges területek (K)**

**37. §** (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek az építési övezeti tervben jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

a) temetkezési terület építési övezete	<b>K-T</b>
b) kegyeleti park terület építési övezete	<b>K-Ke</b>
c) rekreációs célú terület építési övezete	<b>K-Re</b>
d) közmű terület építési övezete	<b>K-Km</b>
e) mezőgazdasági üzemi terület	<b>K-mü</b>

**38. §** (1) A **K-T** jelű építési övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő létesítmény, valamint hitéleti célú létesítmény helyezhető el.

(2) A **K-T** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) Beépítési mód:  | szabadonálló          |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:  | 35.000 m <sup>2</sup> |
| c) Legnagyobb beépítettség:  | 20 %                  |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:   | 60 %                  |
| e) Urnafal legfeljebb 1,8 m-es, síremlék legfeljebb 3,0 m-es, templom, ravatalozó legfeljebb 10,0 m-es épületmagassággal alakítható ki |                       |
| f) A temető területén új sírkert a telekhatártól legalább 30,0 m-re alakítható ki.   |                       |
| g) A telkeken belül  |                       |
| ga) az előkert:  | 10 m                  |
| gb) az oldalkert legalább:   | 10 m                  |
| gc) a hátsókert legalább:  | 10 m                  |

**39. §** (1) A **K-Ke** jelű építési övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő létesítmény, valamint hitéleti célú létesítmény helyezhető el.

(2) A **K-Ke** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) Beépítési mód:  | szabadonálló          |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:  | 10.000 m <sup>2</sup> |
| c) Legnagyobb beépítettség:  | 10 %                  |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány:   | 70 %                  |
| e) Síremlék legfeljebb 3,0 m-es, kápolna, ravatalozó legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal alakítható ki |                       |
| f) A telkeken belül  |                       |
| fa) az előkert:  | 10 m                  |
| fb) az oldalkert legalább:   | 10 m                  |
| fc) a hátsókert legalább:  | 10 m                  |

**40. §** (1) A **K-Re** jelű építési övezetben sportolási, szállás jellegű, vendéglátási, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el. Az övezetben elhelyezhető lakóépület is, telkenként legfeljebb 1 lakással.

(2) A **K-Re** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a) Az építési övezetben                               |                      |
| b) Beépítési mód:                                     | szabadonálló         |
| c) Kialakítható, beépíthető legkisebb telek területe: | 6.000 m <sup>2</sup> |
| d) Legnagyobb beépítettség:                           | 10 %                 |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:                      | 60 %                 |
| f) Az épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.          |                      |
| g) A telkeken belül                                   |                      |
| ga) az előkert:                                       | 10 m                 |
| gb) az oldalkert legalább:                            | 10 m                 |
| gc) a hátsókert legalább:                             | 10 m                 |

**41. §** (1) A **K-Km** jelűAz építési övezetben közműlétesítmények, és azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A **K-Km** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód:                         | szabadonálló         |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 5.000 m <sup>2</sup> |
| c) Legnagyobb beépítettség:               | 30 %                 |



- d) Legnagyobb szintterületi mutató: 0,6
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- f) Az épületmagasság legfeljebb 5 m lehet.
- g) A telkeken belül
  - ga) az előkert: 3 m
  - gb) az oldalkert legalább: 3 m
  - gc) a hátsókert legalább: 5 m
- h) A közműterületek védőtávolságai: szennyvíztisztító telep: 300

**42. §** (1) A **K-Mü** jelű építési övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(2) A **K-Mü** jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb beépítettség: 35 %
- d) Legnagyobb szintterületi mutató: 0,6
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- f) Az épületmagasság legfeljebb 9 m
- g) A telkeken belül
  - ga) az előkert: 10 m
  - gb) az oldalkert legalább: 5 m
  - gc) a hátsókert legalább: 5 m

(3) A zöldfelületek kialakítása:

A telekterület kötelező zöldfelületének egy részét a beépített területnek a tájba illeszthetősége érdekében, a telekhatárokon legalább 10 m szélességgel kell beültetési kötelezettséggel, többszintes védelmi célú fásított zöldfelületet kell kialakítani.

(4) A szennyező források elhelyezése:

- a) A területen a környezetvédelmi- és közegészségügyi hatóság által engedélyezett technológiai létesítmény zavaró mértékben légszennyező hatásának minősített légszennyező forrását elhelyezni a környezetvédelmi engedélyben előírt (az adott technológiához számításokkal igazoltan megfelelő) védőtávolságon kívül lehet. A védőtávolságot a lakóterületektől és - a vonatkozó jogszabályokban meghatározott levegőtisztaság-védelmi szempontból védendő funkciójú egyéb területhasználatoktól, létesítményektől mérten kell biztosítani.
- b) A trágyatároló és a trágyakezelő - mint légszennyező, illetve bűzkeltő források védőtávolságán belül levegőtisztaság-védelmi szempontból - a vonatkozó jogszabályokban meghatározott - védendő funkciójú területhasználat létesítmény, épület nem létesíthető.
- c) A szagos-bűzös, légszennyező létesítmények (tervezett trágyatároló és a trágyakezelő) elhelyezésére alkalmas építési sáv védőtávolsága - a technológiájukat jellemző légszennyezés-terjedési és hatásterületi számítások alapján, a tervezett védelmi célú fásított zöldfelületek légszűrő hatását is figyelembe véve határozható meg.
- d) A védőtávolság csökkenhet, amennyiben egy környezetvédelmi (levegőtisztaság-védelmi) szempontból korszerűbb technológia telepítéséhez megadott környezetvédelmi engedély az új technológiájú létesítményt jellemző légszennyezés-terjedési és hatásterületi számítások alapján kisebb védőtávolságot határoz meg.

## IX. Fejezet

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 33. Közlekedési és közműterületekre (KÖu) vonatkozó előírások

- 43.§** (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak elhelyezése céljára a szabályozási tervben jelölt területet kell biztosítani.
- (3) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

#### 34. Zöldterületek (Z) általános előírásai

- 44. §** (1) A Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.
- (2) A **Z** jelű övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:
- a) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.
  - b) Legnagyobb beépítettség: 2%
  - c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

#### 35. Erdőterületek általános előírásai €

- 45. §** (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésével összhangban az alábbi övezetekbe tartozhat:
- a) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetei,
  - b) **Eg** jelű gazdasági erdőterület övezetei,
  - c) **Ek** jelű közjóléti erdőterület övezetei.
- (3) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az előírásoknak nem megfelelő meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető.

#### 36. Védelmi erdőterületek (Ev)

- 46. §** (1) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezet telkén – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

#### 37. Gazdasági erdőterületek (Eg)

- 47. §** (1) Az **Eg** jelű gazdasági erdőterület övezet telkén a területfelhasználási céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelő épület (erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, ezek melléképületei, melléképítményei, továbbá erdei kilátó, vadászház, vadvédelmi kerítés, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei) helyezhető el.

- a) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%
- b) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

### 38. Közjóléti erdőterületek (Ek)

48. § (1) Az **Ek** jelű közjóléti erdőterület övezet telkén (Fenyőharaszt Podmaniczky kastély műemléki területe) a kialakult állapotra és a műemléki védelemre is tekintettel elhelyezhetők:

- a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) az a) pont építményeiben elhelyezett szolgálati lakás,
- c) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- d) szabadtéri sportpályák,
- e) az oktatást, nevelést, ismeretterjesztést szolgáló építmények
- f) szállásférőhely építményei.

(2) Az **Ek** jelű övezet előírásai:

- a) Beépíthető legkisebb telek területe: 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha)
- b) Alakítható telek: 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha)
- c) Legnagyobb beépítettség: 5 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 85 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- f) Az épület legmagasabb pontja: 9 m

### 39. Mezőgazdasági területekre (Mk, Má) vonatkozó általános előírások

49. § (1) A mezőgazdasági területen (Mk, Má) a mezőgazdasági tájhasználat (növénytermesztés, állattartás és állattenyésztés) céljára, ezen rendeltetésekkel kapcsolatosan elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) az állattartást szolgáló építmények (gazdasági épületek),
- c) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
- d) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi.

(2) A mezőgazdasági tájhasználat a tájkarakter megőrzése (a természeti értékek-, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme) érdekében, az elhelyezhető építmények szerint a mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei
- b) **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei
- c) **Má-1** jelű általános mezőgazdasági területek övezetei
- d) **Má-2** jelű általános mezőgazdasági területek övezetei

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

(4) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(5) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek az **Má-1** jelű övezetbe tartozó, a birtokközpont kialakításának megfelelően kijelölt telkén, vagy telkein birtokközpont létesíthető. Birtoktestként az egy

tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha (100.000 m<sup>2</sup>) nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

- a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
  - b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Verseg közigazgatási területén található,
  - c) a birtoktestbe résztulajdonon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
  - d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni és az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni — épületet elhelyezni nem lehet.
- (6) Az (5) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó telkeknek — a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége szükség esetén a birtoktesthez tartozó két, a birtokközpont kialakításának megfelelően kijelölt telken is érvényesíthető. A birtokközpontra vonatkozó előírások:
- a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) nagyságot el kell érnie.
  - b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
  - c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 5 %-a, de:
    - ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
    - cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m<sup>2</sup> bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
  - d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.
  - e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 15 m széles sávban védőzöldfelületet kell telepíteni.
- (7) A természetvédelmi, ökológiai szempontból védendő tájhasználatú mezőgazdasági területeken, országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó és a tájképvédelmi terület övezete területén a táj- természetvédelmi célkitűzések megvalósulásával, védett régészeti területen az örökségvédelem vonatkozó előírásaival összhangban helyezhetők el építmények. Ex lege védett kunhalom szabályozási terven jelölt területén és 20 m-es térségében épület, építmény nem helyezhető el.

#### 40. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

**50. §** (1) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhetők az 49.§ (1) bekezdésében felsorolt építmények azzal a kikötéssel, hogy állattartás céljára csak a kedvtelésből, vagy saját családi fogyasztásra szánt kisállatok tartására alkalmas állattartó építmény létesíthető.

(2) Az **Mk-1** övezet előírásai:

- a) egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el az alábbiak szerint:
  - aa) Beépíthető legkisebb telek: legalább 720m<sup>2</sup>, a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével
  - ab) Legnagyobb beépítettség: 3%
  - ac) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- b) Az **Mk-1** jelű övezetben egy lakóépület helyezhető el az alábbiak szerint:

- ba) Beépíthető legkisebb telek: legalább 3000 m<sup>2</sup> szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén;
- bb) Beépíthető legkisebb telek: legalább 6000 m<sup>2</sup> egyéb művelési ág esetén.
- (3) Egy telken legfeljebb 2 épület helyezhető el.
- (4) Lakás, lakóépület bruttó alapterülete a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg és legfeljebb 100m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Mk-1 jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

**51.§** (1) Az **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők az 49.§(1) bekezdésében felsorolt építmények azzal a kikötéssel, hogy állattartás céljára csak a kedvtelésből, vagy saját családi fogyasztásra szánt kisállatok tartására alkalmas állattartó építmény létesíthető.

- (2) Az **Mk-2** jelű övezet előírásai:
  - a) Beépíthető legkisebb telek területe: 5.000 m<sup>2</sup>
  - b) Legnagyobb beépítettség: 5 %
  - c) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
  - d) Az épület legmagasabb pontja: 9 m

- (3) Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (4) Lakás, lakóépület bruttó alapterülete a megengedett 5%-os beépítettség felét nem haladhatja meg és legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Az Mk-1 jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

#### **41. Általános mezőgazdasági terület (Má)**

**52.§** (1) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhetők az 49.§ (1) bekezdésében felsorolt építmények, azon belül a vonatkozó környezetvédelmi előírások betartása mellett a nagylétszámú állattartást szolgáló állattartó építmények is.

- (2) Az **Má-1** jelű övezet előírásai:
  - a) Beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha)
  - b) Legnagyobb beépítettség: 3 %
  - c) Legnagyobb épületmagasság: 5 m

- (3) Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (4) Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m<sup>2</sup> lehet.

**53.§** (1) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a természeti értékek védelme érdekében – védelemre javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület – épületet, térszín feletti és térszín alatti építményt elhelyezni nem lehet.

#### **42. Vízgazdálkodási terület (V)**

**54.§** (1) A **V** jelű közcélú vízgazdálkodási területbe a patakok területe tartozik a mederrel és parti sávval, a vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építményekkel és vízkár-elhárítási építményekkel.

- (2) A **V** jelű övezetekben építmények kizárólag vízgazdálkodási és a természetvédelmi célok elérése érdekében, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények létesíthetők, épület nem építhető.
- (3) Az állami tulajdonú vízfolyások mentén 6m, az egyéb tulajdonú vízfolyások mentén 3m szélességű fenntartó parti sáv biztosítandó. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen sem a külterületen nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.

- (4) A természetközeli vízfolyások ökológiai folyosó övezetébe tartozó külterületi szakaszán, a vízgazdálkodási terület telekhatára menti 50-50 méteres területsávban, épületet elhelyezni nem lehet, kivéve a vízgazdálkodást szolgáló épületet.

#### **43. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)**

**55.§** (1) A **Kb** jelű beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi övezetbe tartozik:

a) naperóműpark övezete

**Kb-En**

**56.§** (1) A **Kb-En** jelű, naperóműpark övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az övezetben a naperómű műszaki technológiai berendezései, elemei, létesítményei helyezhetők el.
- b) Kialakítható, beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha)
- c) Legnagyobb beépítettség: 2 %
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5 m
- e) Az övezetben egy, a naperóművet kiszolgáló, épület helyezhető el.
- f) Épület a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re, nem közterületi telekhatártól legalább 5 m-re helyezhetők el.

- (2) A naperómű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepes zöldfelület fenntartása biztosítható legyen.

### **X. III. RÉSZ**

#### **44. Záró rendelkezések**

**57.§** (1) A rendelet a kihirdetését követő 30 napon lép hatályba.

Verseg, 2021. ....

Polgármester

Jegyző

**1. MELLÉKLET A .. /2021 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

***SZT-1 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET)***

**2. MELLÉKLET A .. /2021 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

***SZT-2 JELŰ TERVLAP: SZABÁLYOZÁSI TERV (KÜLTERÜLET)***

## 1. FÜGGELÉK

Az utak tervezési kategóriák szerint javasolt besorolása:

2106j. út: K.V., B.V.

2109j. út: K.V., B.V.

2111j. út: K.V.

kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-C

önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.

önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.

helyi külterületi utak: K.VI.