



**Kemenesszentpéter Község Önkormányzata Képviselő-
testületének**

8/2023. (VI. 20.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Hatályos:

2023.július 20.-tól

Kemenesszentpéter Község Önkormányzata Képviselő-testületének

8/2023. (VI. 20.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Kemenesszentpéter Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 14. § (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 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat továbbá a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló, 8/2017. (VII.14) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen

rendezést végrehajtani e rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a magasabb szintű jogszabályok, valamint a településkép védelméről szóló helyi rendelet előírásai szerint kell eljárni.

2. §

A rendelet mellékletei:

- a) **1. melléklet:** Szabályozási terv
- b) **2. melléklet:** Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai;
- c) **3. melléklet:** Elhelyezhető és tiltott rendeltetések
- d) **4. melléklet:** Biológiai aktivitás érték
- e) **5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- f) **6. melléklet:** Állattartó épületek telepítési távolságai.

Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Állattartás:** olyan tevékenység, amely kedvtelés, termékelőállítás, sport vagy állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás céljából történik. Nem minősül állattartásnak a családi szükségletek kielégítése vagy feldolgozás céljából vásárolt vagy beszállított állatok legfeljebb egy hétig történő, átmeneti tartása.
- b) **Főépület:** az építési övezet és övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület. Önálló főépületnek tekintendők az egymáshoz bármilyen épületszerkezettel kapcsolódó, de önálló tartószerkezettel rendelkező, fő rendeltetési egységet tartalmazó épületek is.
- c) **Háromszintes növényállomány:** olyan gye-, cserje- és lombkorona-szintű vegetáció, ahol 100 m² -enként legalább egy díszfa és legalább 20 db cserje található, a többi felület gyepvel vagy talajtakaró növényzettel fedett.
- d) **Kézműipari tevékenység/ rendeltetés:** 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatási létszámmal működő gyártó vagy szolgáltató tevékenység, amelynek működése során a környezet zajterhelése időszakosan sem nem haladja meg a 60 decibel értéket, és a tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t.
- e) **Melléképület:** A főépületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, önálló szerkezetű épület, mely huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas.
- f) **Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció:** Olyan, az adott övezetben a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető rendeltetés, vagy a telken, épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra a jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása.
- g) **Visszamaradó telek:** szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozás végrehajtását követően megmaradó telek.

II. Fejezet

II. FEJEZET: TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, Telekalakítás

4. §

- (1) Az építési övezetek, övezetek telekalakítással kapcsolatos minimális paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Telekalakítás során a 2. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélességnél, és telekterületnél maximum 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza vagy nem zárja ki, továbbá
- a) kialakult állapot vagy
 - b) domborzati adottság vagy
 - c) közterületek fejlesztése vagy indokolja.
- (3) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület, -szélesség és -mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.
- (4) Még beépítetlen saroktelkek telekalakítása során az előkert határvonal-hosszának legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az adott építési övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (5) Lakóterületen új, nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha az a telektömbben e rendelet hatálybalépése előtt kialakult zárványtelek feltárását biztosító telekalakítás céljából történik.
- (6) Kialakult nyúlványos telek nem megosztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (7) Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a szabályozási terv végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telkek paramétereit az építési övezetben, övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.

III. Fejezet

III. FEJEZET: KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, Közterületen lévő építményre vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

Közutak zöldfelületeire vonatkozó előírások

6. §

- (1) A KÖu övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet

eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

(2) A legalább 12,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során, az útpályával párhuzamosan, legalább egyoldali fasor elhelyezésére helyet kell biztosítani. A legalább 16,0 méter szabályozási szélességű közutak megnyitása, kialakítása vagy átépítése során már kétoldali fasor elhelyezésére kell helyet biztosítani. A fasort legalább 2,0 méter szélességű zóldsávba kell ültetni, de az kerülhet az út menti gyepes árok mélyvonalába, ha az árok legalább 2,0 méter széles.

Magánútra vonatkozó előírások

7. §

(1) Közforgalom céljára át nem adott magánút, mezőgazdasági út céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 6,0 m szélességű területsávot kell biztosítani.

(2) Közforgalom céljára átadott magánút műszaki paramétereire ugyanazon előírások vonatkoznak, mint a közutakra.

(3) Magánút, mezőgazdasági út számára kialakított telek esetében nem kell figyelembe venni a vonatkozó övezeti előírásban rögzített legkisebb kialakítható telekméretet és legkisebb telekszélességet.

(4) A magánút kialakítása során az építési telek, a telek ellátása érdekében

a) az építési övezetre, övezetre előírt minimális közműellátás lehetőségét biztosítani kell,

b) a 12,0 méter vagy annál szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(5) A mezőgazdasági területek feltárását szolgáló magánutakat (beleértve a saját használatú útként bejegyzett ingatlanokat is) olyan állapotban kell fenntartani, hogy a magánút által kiszolgált telkek rendeltetés szerinti használatához szükséges megközelíthetőség biztosítható legyen.

IV. Fejezet

IV. FEJEZET: KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

Közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

8. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával szabad.

(2) A közműellátás és elektronikus hírközlés kialakításával kapcsolatos követelményeket a településkép védelmi rendeletben és jelen rendeletben rögzítetteket együttesen kell alkalmazni.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni. A közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál egyidejűleg kell gondoskodni:

- a) közút esetén
 - aa) a tervezett közművek megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
- b) magánút esetén (közforgalom céljára átadott és át nem adott esetben is)
 - ba) a tervezett közműveknek a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelő megépítéséről
 - bb) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - bc) a csapadékvíz elvezetéséről,
 - bd) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról.

(5) Egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló meglévő közművek kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény szakszerű betömődékelését, felhagyását meg kell oldani.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a legalább 12,0 méter szabályozási szélességű, de a 16,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) a legalább 16,0 m vagy azt meghaladó szabályozási szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
- b) a 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését – a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében - folyókával vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

Közművesítettség mértéke

9. §

Építés vagy rendeltetésmódosítás megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás: közüzemű-közhálózati vízellátás, közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal vagy villamosenergia és/vagy megújuló energia hordozóval,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény esetén biztosított:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemi villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

Vízellátás

10. §

- (1) Új közüzemi vízhálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Fogyasztói vízcsatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

Szennyvízelvezetés

11. §

- (1) A szennyvízelvezetést – a csapadékvíz-elvezetéstől - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (2) A felszín alatti vizek védelme érdekében nem megengedett sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása még átmenetileg sem.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
 - a) nyílt árokba,
 - b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakbaszigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) Beépítésre szánt területen épületet építeni csak a szennyvíz-közcsatorna hálózatra való csatlakozás kiépítésével lehet.
- (5) Beépítésre nem szánt vízminőség-védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelését az alábbi módokon kell megoldani:
 - a) ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
 - c) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor telken belül létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:
 - ca) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - cd) a tisztítóberendezés teljesíti a hatályos jogszabályokban, illetve az eljáróhatóság által megállapított, a befogadóra vonatkozó kibocsátása határértékeket.
 - d) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető is az el.
- (6) Beépítésre nem szánt az (5) bekezdés alá nem tartozó területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelését az alábbi módokon kell megoldani:
 - a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor a szennyvizet

- vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsis szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:
- ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
- bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- c) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető is az el.

(7) A kommunális szennyvízre vonatkozó előírásoktól eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés telkén belül elő kell tisztítani, a közcsatornára vonatkozó előírásoknak megfelelően.

(8) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánúti kapcsolat biztosított.

(9) Az ipari szennyvizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(10) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

- a) védelem nélkül 150 m,
- b) búzárral ellátva 20 m,
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret esetén a kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosítást megvalósítani csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján szabad, az abban előírtak betartásával.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-gazdálkodás

12. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területek közlekedési vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízgazdálkodási használat felülvizsgálatával ágazati (vízjogi) engedély alapján változtatható meg, még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától (meder és a part találkozási vonala) kell kijelölni, és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi mederállás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5) Ha a telek beépítése, a 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 m² burkolt felület után min. 1 m³ térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve szabad a közterületi felszíni vízvezetőrendszerbe vezetni, a -hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint.

(6) A záportározót egyéb vízhasznosítási célra hasznosítani nem szabad, az egyéb vízhasználatra külön tározót kell létesíteni.

(7) Ahol a mederesés miatt a talaj kimosódásának kockázata fennáll, ott az erózió megakadályozását mérnökbiológiai módszerekkel kell biztosítani.

(8) A nyílt árkos csapadékvíz-elvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy gépkocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(9) A telekről a csapadékvíz közhálózatba vezetése (az utcafrontra épített épületek esetén is) csak a terepszint alatt (járda burkolata alatt) építhető ki.

Árvízvédelem

13. §

(1) Hullámtérbe csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.

(2) Hullámtérbe a hatályos településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet.

(3) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:

- a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott
- b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt
- c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
- d) új útépités esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell.
- e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.

(4) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.

Megújuló energiahordozók hasznosítása

14. §

Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül, ha a településkép védelmi rendelet nem szabályozza, akkor:

- a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
- b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magastető esetén max. 20 fokban, lapostető esetén max. 45 fokban emelkedhet ki,
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - ca) magassága az építménymagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - cb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

Villamosenergia-ellátás

15. §

A villamosenergia-ellátás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

Földgázellátás

16. §

Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Elektronikus hírközlés

17. §

A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló rendelet rögzíti.

V. Fejezet

V. FEJEZET: A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A levegő védelmére vonatkozó előírások

18. §

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, rekreációs erdőterületet.

A termőföld, a felszín alatti és a felszíni vizek védelmére vonatkozó előírások

19. §

(1) A szabályozási terv a településen található Natura 2000 területet (Rába kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület), az országos ökológiai hálózat magterület és pufferterület övezeteit, illetve a tájképvédelmi terület övezetét más jogszabály által elrendelt szabályozási elemekként ábrázolja, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák.

(3) 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.

(4) Építmények üzemelése során keletkező, külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a szennyvízelvezető-hálózatba vagy szennyvízgyűjtőbe közvetlenül nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a szennyvízelvezető-hálózatba vezetés előtt a telken belül előtisztítani, előkezelni kell.

(5) A vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését kedvezőtlenül befolyásoló területhasználat nem folytatható.

(6) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmény nem helyezhető el.

VI. Fejezet

VI. FEJEZET: ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó előírások

20. §

(1) Az épített környezet értékei a szabályozási tervlapokon ábrázolt, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

21. §

(1) A település régészeti lelőhelyei a szabályozási tervlapokon ábrázolt, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

(2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges vagy túl költséges lenne, a beruházás megvalósítása előtt a veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tární. A feltárási jogosultságot az érvényben lévő vonatkozó jogszabály rögzíti.

VII. Fejezet

VII. FEJEZET: HONVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK, Pápa katonai repülőtér működését biztosító korlátozások

22. §

A község területén új szélerőmű – beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőművet is – vagy szélerőmű park nem létesíthető, a meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető, meglévő szélerőmű park nem bővíthető.

VIII. Fejezet
VIII. FEJEZET: VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

23. §

- (1) A védmű mentett oldalán, a magas part-éltől, illetve a gáttest lábától a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvizek előfordulásával kell számolni. Fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszintet figyelembe kell venni.
- (2) A vízjárta területeken a terepszint megváltoztatásával, a talajszerkezet bolygatásával, épület elhelyezésével, a szivárgási viszonyokra hatást gyakorló beavatkozás, kút létesítése esetén a vízügyi igazgatóság előzetes megkeresése szükséges.

IX. Fejezet
IX. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Építési hely meghatározása

24. §

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét az építési övezeti előírásokban meghatározott építési hely, valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott helyezhető el, ahol az összes előírás azt lehetővé teszi.
- (2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat e rendelet előírásai rögzítik.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

25. §

- (1) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők, az építési övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.
- (2) Állattartó épület – az övezeti előírásokon túl – a rendelet 6. mellékletében rögzített távolságok szerint helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét nem lépheti túl az építmény
- a) a közterületi telekhatártól 5,0 m-en belül a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3,0 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (4) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága, tényleges párkánymagassága legfeljebb 0,5 méterrel térhet el egymástól.
- (5) A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az építési övezetben, övezetben előírt megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét.

(6) Közterületre, közterület fölé és alá, nem közterületi építmény része vagy szerkezeti eleme nem nyúlhat.

(7) A település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

X. Fejezet

X. FEJEZET: A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI, A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

26. §

(1) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 5. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.

(2) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.

(3) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását telken belül kell biztosítani.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XI. Fejezet

XI. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

27. §

Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

XII. Fejezet

XII. FEJEZET: LAKÓTERÜLETEK, Falusias lakóterület (Lf)

28. §

(1) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni az építési telkekre vonatkozóan.

(2) Az Lf jelű falusias lakóterületen elsősorban:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdasági,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató,
- d) kézműipari
- e) igazgatási, iroda,
- f) vendéglátó,
- g) szállás jellegű,
- h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- i) kulturális, közösségi szórakoztató és
- j) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 méter, valamint megfelel a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az 1. mellékleten jelölt módon, annak hiányában az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkertje vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott 6,0 méter;
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak;
- c) az építési hely hátsókerti határvonala a közterületi határvonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsókert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál;

(6) A főépületek utcai homlokvonalát az építési hely utcai (előkertje) határvonalára kell elhelyezni, kivéve, ha a domborzati adottságok ezt nem teszik lehetővé.

(7) A hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembevételével az építési helyen legfeljebb kettő főépület helyezhető el. Telekösszevonással kialakított új telken a meglévő épületek fennmaradhatnak, de ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és újonnan legfeljebb kettő főépület helyezhető rajta el.

(8) A lakóépülettől különálló, a főépületet kiegészítő épület (melléképület) a főépülettel azonos oldalhatárra szabad csak építeni.

(9) Az építési telek

- a) legnagyobb beépítettsége 650 m²-nél kisebb telkeknél 30%, 650 m² és 1500 m²-t közötti telekméret esetében 25%, az 1500 m²-t meghaladó telkek esetén 20%,
- b) legkisebb zöldfelületi aránya 650 m²-nél kisebb telkeknél 40%, 650 m² és 1500 m²-t közötti telekméret esetében 50%, az 1500 m²-t meghaladó telkek esetén 60%.

(10) Állattartó épület legkisebb beépítési magassága a 2. mellékletben rögzítetténél kisebb is lehet.

(11) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

XIII. Fejezet

XIII. FEJEZET: VEGYES TERÜLETEK, Településközponti területek (Vt)

29. §

(1) A településközponti területek építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Vt jelű településközponti területeken elsősorban:

- a) lakás,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) vendéglátó,
- e) szálláshely,
- f) hitéleti,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- h) sport

rendeltetés létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek egy épületen belül egyesülve is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) A településközponti területek építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A kialakult telkek beépíthetők, amennyiben elérik az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 80 %-át, minimális telekszélességük pedig homlokvonalon legalább 12 méter, valamint megfelelnek a beépíthetőség egyéb feltételeinek.

(5) Épületek az alábbiak szerinti építési helyen belül helyezhetők el:

- a) az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott megengedhető akár 0,0 méter is;
- b) az építési hely oldalkerti határvonala 4,0 méter, kialakult állapot esetén ennél kisebb oldalkerti méret megtartható, ha az megfelel az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnak.

(6) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

XIV. Fejezet

XIV. FEJEZET: GAZDASÁGI TERÜLETEK, Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben

- a) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek helyezhetők el;
- b) lakás rendeltetés - szolgálati lakás kivételével - nem létesíthető.

(3) Az építési övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Az építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott minimum 6,0 méter
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 6,0 méternél,
- c) a hátsó kert mérete nem lehet kisebb 6,0 méternél.

(5) A szabályozási tervben jelölt helyeken - amennyiben a kialakult állapot azt lehetővé teszi - védő-, takarófásítást kell megvalósítani, minimum 2 szintes növényzettel, ahol az egyik szintnek lombkoronaszintnek kell lennie.

XV. Fejezet
XV. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

31. §

(1) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi területen az alábbi rendeltetések helyezhetők el elsősorban:

- a) a mezőgazdasághoz, erdőgazdasághoz kapcsolódó rendeltetések,
- b) az állattartás és állattenyésztés építményei,
- c) az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására, árusítására szolgáló építmények,
- d) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari és raktározási építmények,
- e) az ezekhez kapcsolódó igazgatási és irodaépületek, valamint
- f) üzemanyagtöltő.

(3) A mezőgazdasági üzemi területek építési övezeteiben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) A K-Mü jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mérete minimum 10,0 méter,
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 5,0 méternél,
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél.

(5) A megengedett legnagyobb beépítési magasságnál magasabb építmény is elhelyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

(6) Más csatlakozó építési övezet határa mentén minimum 10,0 méter széles háromszintes növényállomány létesítendő legkésőbb a beruházás használatbavételéig, és annak hosszútávú fenntartásáról is gondoskodni kell.

(7) A szabályozási tervben jelölt helyeken - amennyiben a kialakult állapot azt lehetővé teszi - védő-, takarófásítást kell megvalósítani, minimum 2 szintes növényzettel, ahol az egyik szintnek lombkoronaszintnek kell lennie.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

32. §

Az előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

XVI. Fejezet
XVI. FEJEZET: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK (KÖu, KÖu-K, Köz m)

33. §

- (1) Az övezetekben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A KÖu, KÖu-K és Köz m jelű övezetek az országos és helyi közút, kerékpárút, gépjármű várakozóhely, járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi, közúti közlekedési, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Az övezetekben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, az útsatlakozások beláthatóságát ne akadályozzák.
- (5) A közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek – legalább tömbönként - azonos korú és fajú/fajtájú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki a 6. § szerint.

XVII. Fejezet
XVII. FEJEZET: ZÖLDTERÜLETEK, Közkert (Zkk)

34. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Zkk övezetben elhelyezhető:
 - a) pihenőkert, sportkert, játszótér,
 - b) kerti építmény,
 - c) köztéri műalkotás,
 - d) a fenntartáshoz, rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény, továbbá
 - e) gyalogos létesítmények építménye, kerékpárút, gépjármű közlekedésre alkalmas út
 - f) közműépítmény
 - g) kegyeleti hely.
- (3) A közkert övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az elhelyezhető épület egy tömegben megjelenő legnagyobb alapterülete 30 m² lehet.
- (5) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.
- (6) A zöldterületeket közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

XVIII. Fejezet
XVIII. FEJEZET: ERDŐTERÜLETEK

Védelmi erdőterület (Ev)

35. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet szabad elhelyezni.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

Egyéb erdőterület (Ee)

36. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben erdő-, vad- és vízgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi, pihenést, testedzést szolgáló építményeket szabad elhelyezni, legfeljebb 0,5%-os beépíthetőséggel.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

XIX. Fejezet

XIX. FEJEZET: MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános mezőgazdasági terület (Má)

37. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben alapvetően
 - a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,
 - b) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések, valamint
 - c) hitéleti rendeltetéshelyezhető el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezetben lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések esetén összességében legfeljebb egy 200 m² alapterületű épület helyezhető el, maximum 4,5 m-es beépítési magassággal.
- (5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

Tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

38. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

- (2) Az övezetbe azon területek soroltak, melyek alapvetően
- a) természetközeli gazdálkodással műveltek vagy művelhetőek,
 - b) szántóként nem használnak, ezért lassan beerdősödő rétekként, legelőkként, kaszálókként, vizenyős gyepekként hasznosítottak, továbbá
 - c) szőlő termőhelyi kataszterben szerepelnek.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezetben lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések esetén összességében legfeljebb egy 200 m² alapterületű épület helyezhető el.
- (5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

XX. Fejezet
XX. FEJEZET: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (Vg)

39. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával szabad.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezet területét – a vízbeszerzési területek kivételével – elkeríteni nem szabad.

XXI. Fejezet
XXI. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (Kb)

Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kb-Rek)

40. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben elsősorban
- a) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - b) a szabadidő-eltöltést és pihenést szolgáló,
 - c) sportolási célú,
 - d) nevelési, oktatási, valamint
 - e) az ezeket kiszolgáló szálláshely-szolgáltatás, kereskedelem és vendéglátás
- rendeltetés létesíthető.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

Temető területe (Kb-T)

41. §

- (1) A temető területének övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben egyházi és világi kegyeleti építmények, krematóriumok, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények, szolgálati lakóépület, és a temetkezési funkciót kiszolgáló egyéb építmények helyezhetőek el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetőek el, illetve tiltottak.
- (4) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, Hatályba lépés

42. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

43. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Kemenesszentpéter, 2023.06.19.


Törekiné Takács Beáta
polgármester




Ivanics Barbara
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.
Kemenesszentpéter, 2023.06.20.


Ivanics Barbara
jegyző



1. melléklet a 8/2023. (VI. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Településfejlesztés_Tervlap_2023.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



JELMAGYARAZAT

I. TERÜLETHASZNÁLATOK ÁBRÁZOLÁSA

I.1. BÉRFÉLTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- V - Terepalkotásos terület
- U - Felszólított terület
- CsZ - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

I.2. BÉRFÉLTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Kóu-K1 - Kószó (kiszolgáló út - belterület)
- Kóu-K2 - Kószó (kiszolgáló út - külterület)
- Kóm - Kószóterület
- Ma - Általános mezőgazdasági terület
- M - Tüzetbiztosított mezőgazdasági terület
- Ev - Vészhelyi célú erdőterület
- Ea - Egynyelvi erdőterület
- Zsk - Közvetlen zöldterület
- Vp - Vízgazdálkodási terület
- Ks-Sp - Közforgalmi terület nem szőlő sportterület
- Ks-T - Közforgalmi terület nem szőlő területterület
- Ks-Rok - Közforgalmi terület nem szőlő rekreációs terület

II. FELÉPÍTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

- Róvidékú akcióterület
- Központi akcióterület

III. MŰSZAKINFRASTRUKTÚRA ELEMENEK

- Magyarközpont
- Tervezett telefonközpont infrastruktúra

IV. KÖZMŰVEK

- ⊕ Magyarközpont
- ⊕ Magyarközpont
- ⊕ Magyarközpont
- ⊕ Magyarközpont

V. ALAPTERVEK ELEMENEK

- Tervezett behatárolás módosítás
- Közforgalmi határ
- Magyarközpont
- Földrajzi határ
- Egyszerű terület

VI. JELMAGYARAZAT

- Magyarközpont
- Tervezett telefonközpont infrastruktúra

VII. JELMAGYARAZAT

- Magyarközpont
- Tervezett telefonközpont infrastruktúra

KEMENCSENTES KÖZSÉG TERÜLETHASZNÁLATI TERVÉNEK

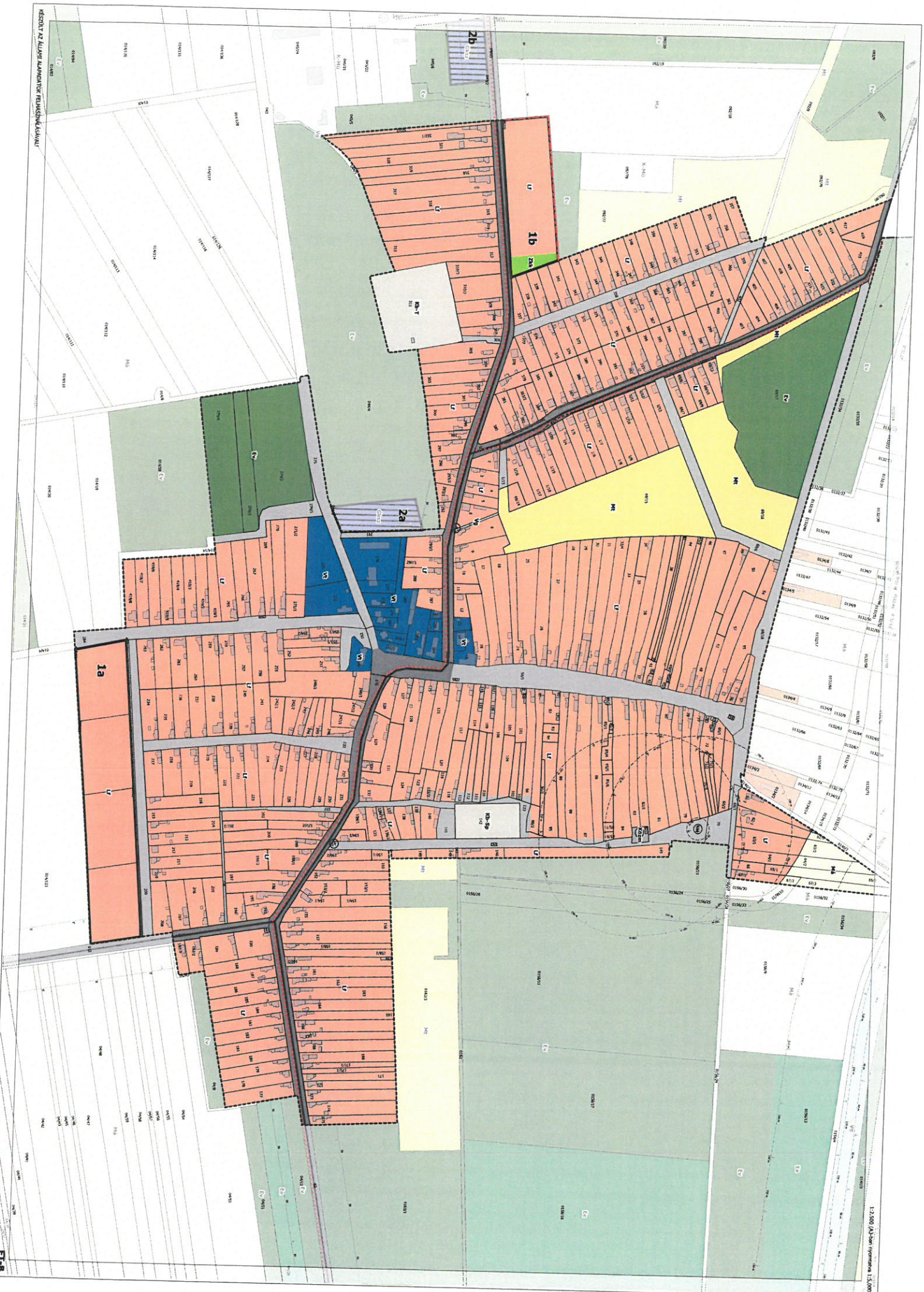


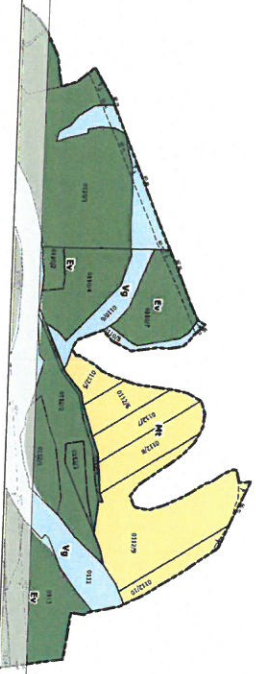
KEMENCSENTES KÖZSÉG
FELÉPÍTÉSI TERVE
FELÉPÍTÉSI TERVLEAP

TERVEZŐK:
 BÉRFÉLTÉS: ...
 ALAPTERV: ...

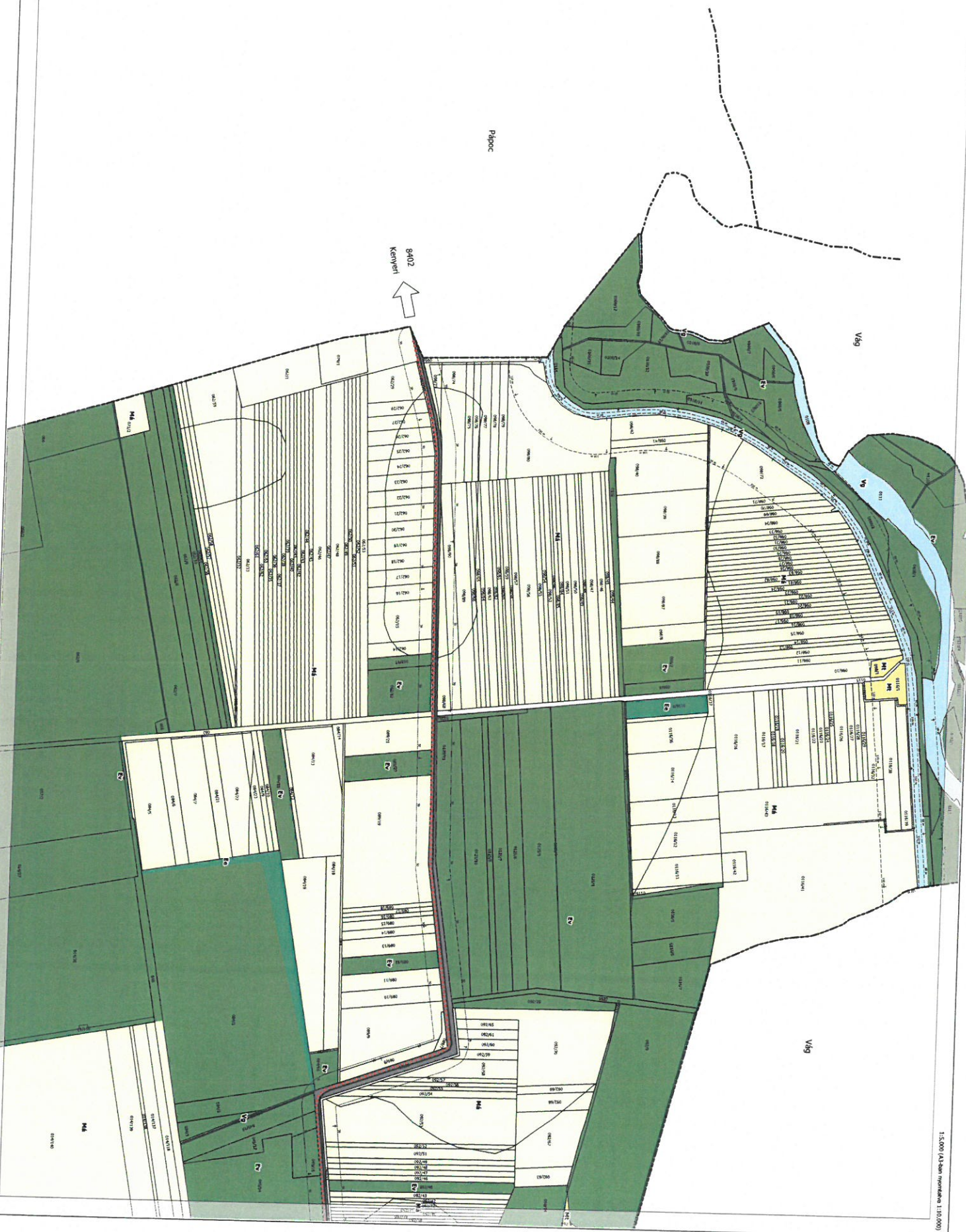
MEGJEGYZÉS:
 A terv a ...
 A terv a ...

ADATOK:
 Dátum: 2023.
 Munka: J.M.
 Utolsó módosítás: 2023.09.15.





V&S



Papoc

Kememngasi

1:5000 (A3) dan (pendalaman 1:10.000)

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

M4

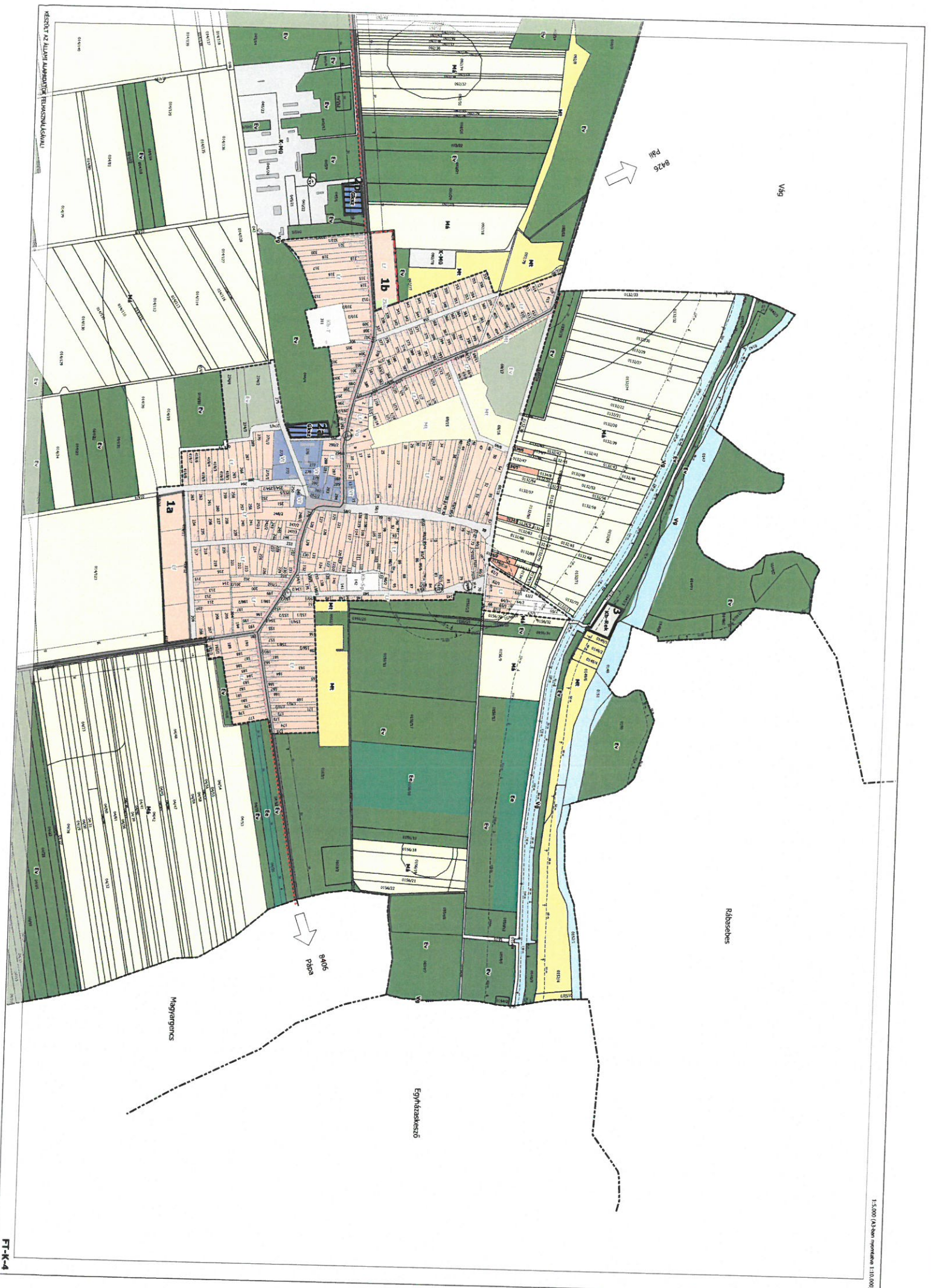
M4

M4

M4

M4

FT-K-3





Magyarország

Kertésztelek
84/21

Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legkisebb kialakítható telek szélessége (a telek homlokvonala alatt)	Telek megengedett legnagyobb beépítettsége	Épület megengedett legkisebb beépítési magassága	Épület megengedett legnagyobb beépítési magassága (Épületmagasság)	Telek kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke	Közműellátás mértéke és módja
3.			m ²	m	%	m	m	%	
4.	Falusias lakóterületek								
5.	Lf	oldalhatáron álló	1000	12	30* 25* 20*	3,5	4,5	40* 50* 60*	részleges
6.	Vegyes területek - Településközponti területek								
7.	Vt	oldalhatáron álló	600	15	35	3,5	6,0	30	részleges
8.	Gazdasági területek- Kereskedelmi-szolgáltató területek								
9.	Gksz	szabadon álló	1000	15	40	3,5	5,0	30	részleges
10.	Különleges, beépítésre szánt területek								
11.	K-Mü	szabadon álló	5000	20	20	3,5	6,0	40	részleges
12.	Mezőgazdasági területek								
13.	Má	szabadon álló	10000	50	3	-	4,5	90	közművesítetlen**
14.	Mt	szabadon álló	10000	50	3	-	4,5	90	közművesítetlen**
15.	Erdőterületek								
16.	Ev	szabadon álló	10000	50	0,2 de legfeljebb 50 m ²	-	-	90	közművesítetlen**
17.	Ee	szabadon álló	20000	50	0,5 de legfeljebb 50 m ²	-	-	90	közművesítetlen**
18.	Vízgazdálkodási területek								
19.	Vg	szabadon álló	-	-	0	-	-	-	közművesítetlen**
20.	Közlekedési és közmű területek								
21.	KÖu, KÖu-K	szabadon álló	-	-	5	-	4,5	-	közművesítetlen**
22.	Közm	szabadon álló	-	-	-	-	-	-	közművesítetlen**
23.	Zöldterületek								
24.	Zkk	szabadon álló	-	-	3	-	4,5	80	közművesítetlen**
25.	Különleges, beépítésre nem szánt területek								
26.	Kb-Rek	szabadon álló	3000	15	5	-	4,5	50	közművesítetlen**
27.	Kb-T	szabadon álló	2000	10	10	-	6,0	40	közművesítetlen**

* A rendeletben meghatározott feltételek szerint, ** emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítandó legalább a hiányos közművesítettség.

Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

	Falusi lakóterület	Településközponti vegyes terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Különlleges, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	Közműterület	Közkereskedelmi zöldterület	Általános mezőgazdasági terület	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Védelmi célú erdőterület	Egyéb erdőterület	Vízgazdálkodási területek	Közúti közlekedési terület	Különlleges, beépítésre szánt rekreációs terület	Különlleges, beépítésre szánt temető terület
	Lf	Vt	Gksz	K-Mü	Közm	Zkk	Má	Mt	Ev	Ee	Vg	KÖu, KÖu-K	Kb-Rek	Kb-T
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység														
1.1. lakás	X	X	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési legnagyobb száma	2	2	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési legnagyobb száma	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	-	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.11. nevelési	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.13. kulturális	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	T	T	F	T	T	T	T	T	T	X	T
1.15. kereskedelmi	F	F	X	X	T	F	F	F	T	T	T	T	X	F
1.16. szolgáltatói	F	F	X	X	T	F	T	T	T	T	T	T	X	F
1.17. vendéglátó	X	X	X	T	T	F	F	F	T	T	T	T	X	F
1.18. szállás jellegű	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T
1.19. diákszállás	X	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T
1.20. munkásszállás	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T
1.22. sport	X	X	X	T	T	F	T	T	T	T	T	T	X	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	X	X	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T
1.28. mező- és erdőgazdasági	T	T	T	X	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T

üzemi															
1.29. állattartási és állattenyésztési	F	T	T	F	T	T	F	F	T	T	T	T	F	T	
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	X	T	X	X	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	
2. Melléképitmények															
2.1. közmű-becsatlakozási műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	X	T	
2.7. állatól, állatkifutó	X	T	X	X	T	T	X	X	X	X	X	T	X	T	
2.8. trágyatároló	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	
2.10. siló	T	T	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	
2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	F	F	F	F	F	T	F	F	F	F	F	F	F	F	
3. Egyéb építmények															
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	F	T	T	
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	F	T	T	F	F	F	F	T	T	F	T	

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén: - elhelyezhető (X), - feltétellel elhelyezhető (F), - tiltott (T), - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

A biológiai aktivitásérték

1. A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értékek egyenlege)
...../2023. (.....) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
092/2	1,68 ha	legelő	Lf	-6,048	0112/5-10	8,33 ha	szántó	Mt	+14,994	
2.									+14,994	
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*										+8,946

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget. A többlet érték tartalékként felhasználható

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

ssz.	A rendeltetés	B		C	
		belterületen		külföldön	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
2.a	300 m2 bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m2-ig minden megkezdett (a) m2, e fölött minden megkezdett (b) m2 nettó alapterülete után	20	40	15	30
2.b	300 m2 bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m2 nettó alapterülete után	10		10	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m2 alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10		5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy a tanterme nettó alap-területének minden megkezdett (a) m2-e után	40			
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m2 nettó alapterülete után	5	50		
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után	10	30	5	15
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m2 nettó alapterülete után	15			
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m2-e után	200		200	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m2-e után	1500		1500	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m2 nettó alapterülete után	20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység minden megkezdett (a) m2 –e után	500		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló idősek otthona, esetében minden (a) férőhelye után	10		10	

Állattartó épületek telepítési távolságai

	A	B	C	D	E
		távolság (m)			
ssz.	Az állattartás céljára szolgáló rendeltetés megnevezése	lakó- vagy ideiglenes emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől, és az utca határvonalától	ásott kúttól	fürt kúttól	hivatali, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési és művelődési, hitéleti és kegyeleti helytől
1.	Nagy- és középestestű állatok tartására szolgáló építmény 25 állatig	10	15	10	50
2,	Nagy- és középestestű állatok tartására szolgáló építmény 25 állat felett	20	50	10	80
3.	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állatig	10	10	5	50
4,	Kistestű állatok tartására szolgáló építmény 200 állat felett	15	10	15	50
5.	Trágyatároló, siló, trágyalétároló	15	15	5	50

Végső előterjesztői indokolás

A település új típusú fejlesztési és rendezési tervének készítési és egyeztetési folyamatai lezárultak, a jogszerűségről az állami főépítész a záróvéleményét kiadta, eszerint a tervek véglegesítése megtörtént. A közel kétéves folyamat a tervek jóváhagyásával lezárult.

A településtervek készítésének célja volt:

a település fejlesztési céljainak meghatározása után, annak területhasználati és szabályozási környezetének megteremtése,

az országos jogszabályi környezetnek való megfelelés,

az építés helyi rendjének kialakítása, megalkotása.

Az önkormányzatunk a 419/2021.(VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban: Kr.) szerinti új településtervek készítésének eljárását 2022. június 30. előtt kezdte meg, ezért a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) eljárási rendje szerinti teljes eljárással még az egyeztetéseket lefolytathatta.

A Kr.10. § (1) A **fejlesztési terv** a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana.

A Kr.12. § (1) A **helyi építési szabályzat** az Étv. 13. § (2) bekezdésében foglaltak mellett tartalmazza az építési telkek beépítési módjára, valamint az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat.

A településtervek készítéséhez a 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi részéről a terv tartalmára vonatkozó főépítész feljegyzés szerint döntött korábban a testület. Mivel a tervezés a településre vonatkozó *új szabályozás* és a *teljes* településre vonatkozik, ezért a jogszabályban előírt *teljes tartalmi rend* szerint terveztünk.

A településtervek véleményezési dokumentációját a szakmai szerveken kívül, a lakosság (partnerek) is véleményezték, a helyi partnerségi egyeztetés szabályai szerint. A véleményezési eljárás a Kr. 29/A. § szerinti közzététele és a meghirdetett lakossági egyeztető fórum megtörtént, a partnerségi egyeztetési folyamatot a Képviselő-testület – észrevételek, vélemények nélkül – zárta le korábban.

A Kr. 67§ (9) szerint az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. Az állami főépítész záró szakmai véleménye a dokumentációban mellékelve van.

A Kr. 72. § (1) szerint a polgármester a fejlesztési tervet legkésőbb a közzététele napján, és a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

A képviselő-testület a **fejlesztési tervet normatív határozatban** állapítja meg, míg a **rendezési tervet rendelettel** hagyja jóvá. Mindkettő hatálybalépésének dátuma, a jóváhagyás után 30 nap.