

## **RENDELET**

### **Bakonycsernye Község Önkormányzatának 2/2010. (II.2.) számú rendelete**

#### **Bakonycsernye Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Bakonycsernye Község Képviselő-testülete a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról, és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bek. a) pontjában és 7. § (3) bek. c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével, a képviselőtestület 30/1999. (III.25.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióban, valamint a 20/2010. (II.1) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben foglaltak szellemében, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében jóváhagyja Bakonycsernye Község Szabályozási Tervét, és megalkotja a Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: rendelet), valamint elrendeli ezek együttes alkalmazását.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK .....</b>	<b>3</b>
<b>II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI .....</b>	<b>11</b>
<b>III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI .....</b>	<b>32</b>
<b>IV. KÖZMŰVEK .....</b>	<b>42</b>
<b>V. TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELME .....</b>	<b>44</b>
<b>VI. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME .....</b>	<b>50</b>
<b>VII. TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI .....</b>	<b>53</b>
<b>VIII. VEGYES, ZÁRÓ ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK .....</b>	<b>55</b>

## I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### A rendelet hatálya

#### 1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya Bakonycsernye község igazgatási területére (központi és egyéb belterületére, valamint külterületére) terjed ki.
- (2) Jelen építési szabályzat mellékletei.
- 1. sz. melléklet:** Bakonycsernye 1:2000 léptékű belterületi (beépítésre szánt) területek szabályozási terve,
- 2. sz. melléklet:** 1:10 000 léptékű külterület szabályozási terv

### A rendelet alkalmazása<sup>1</sup>

#### 2. §

A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

### Szabályozási elemek

#### 3. §

- (1) A **szabályozási tervlapon** kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

---

<sup>1</sup> A lábjegyzetben lévő utalások nem részei a rendeletnek, hanem az építésügyi hatósági munkát kívánják megkönnyíteni az adott részre vonatkozó magasabb szintű jogszabályok megadásával. Itt szerepelnek az esetleges magyarázatok, kiegészítések, melyek szintén nem részei a rendeletnek.

***Kötelező szabályozási elemek:***

- tervezett belterületi határvonal
- beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek határvonala
- tervezett szabályozási vonal,
- építési vonal,
- építési hely és annak határvonala,
- építési övezet határa,
- építési övezet neve és paraméterei
- védőtávolságok,
- beültetési kötelezettségű területek határa,
- műemlék
- műemlék telke
- műemléki környezet
- régészeti lelőhely,
- régészeti érdekű terület
- helyi védelem alatt álló épületek,
- kötelező fásítás,
- NATURA terület,
- beültetési kötelezettségű terület,
- elővásárlási joggal terhelt terület, (hrsz kérdéses!!!!)
- szabályozási szélesség,
- híd,
- gyalogút,
- kerékpárút

***Irányadó szabályozási elemek:***

- tervezett telekhatárok,
- közlekedési létesítmények helye (pl. parkoló),
- intézményekre, zöldterületekre vonatkozó beírások,

- (2) A kötelező szabályozási elemek az egyes terület felhasználási egységeket, ill. övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik. Az irányadó szabályozási elemek az egyes terület felhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfásítás) vonatkoznak.
- a) A szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
  - b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl.: erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek, telekalakítási terv) alapján történhet.
  - c) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a telekalakítási terv, illetve a kitűzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni.

### **A település érzékeny természeti terület**

#### **4. §**

- (1) Természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.
- (2) A területen a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.

## Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai

### 5. §

- (1) Az övezet határokra belül az építési telkekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
  - a) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
  - b) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve a kialakult állapotnak, illetve a jelenlegi földhivatali besorolásnak megfelelően a megszerzendő elvi építési engedély szerint.
- (5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés a következő területeken nem megengedett:
  - a) a közlekedési területek szabályozási terveken jelölt építési területén és védőtávolságán belül,
  - b) a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül a rendelet előírásai szerint
  - c) a szennyvíztisztító telep 150 m-es védőtávolságán belül (lakófunkció),
  - d) helyi védettségű természetvédelmi területeken (Mav.: védendő tájhasználatú övezet),
- (6) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

### A kerítésekre vonatkozó előírások

#### 6. §

Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, áttört, kerítés* létesítése engedélyezhető. A lábazat maximum 70 cm lehet. A kerítések felületének 0,80 m és 1,80 m magasság közötti sávja, legalább 75 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki.

## Építmények elhelyezése<sup>2</sup>

### 7.§

- (1) Az előkertben támfalgarázs - elvi engedélyben meghatározott feltételekkel - abban az esetben helyezhető el, ha:
  - a) az eredeti terep átlagos lejtése - a közterület felőli homlokzatsík és a támfalgarázs hátsó falának külső síkja között - indokoltá teszi és a támfalépítmény terepszint alatti építményként növényzettel fedett tetőkerttel kerül kialakításra, továbbá
  - b) a támfalgarázs kapuinak összes szélessége - szabályozási terv eltérő előírása hiányában - telkenként összesen legfeljebb 6 m.
- (2) A terepszint alatt elhelyezett építményeket, építményrészeket - támfalgarázs kivételével - az építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli - a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- (4) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületeket a telekhatáron vagy attól max. 1,0 m-re kell elhelyezni.
- (5) A meglévő, oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályába tartozó I-III. tűzállóságú fokozatú épületek közötti távolság 4 m-ig csökkenthető. A távolság csökkentésének feltétele továbbá, hogy az épületek oldalkert felé eső homlokzatainak magassága 6,0 m-nél nem magasabb és a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb szellőzőnyílások vannak<sup>3</sup>. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzat nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra, illetve létesült. Amennyiben a meghatározott távolság nem tartható, akkor minden esetben az építési engedélyezési eljárás során be kell szerezni a tűzvédelmi szakhatóság véleményét.
- (6) A település belterületén elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- (7) Elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladék-tartály-tároló kerítéssel egybeépítve (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

<sup>2</sup> Építmények elhelyezése, ha a HÉSZ előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet. Az OTÉK 32 § szerinti építmények valamennyi építési övezetben és övezetben elhelyezhetők.

<sup>3</sup> az OTÉK 37. § (4) bek. szerint

- d) kerti víz-és fürdőmedence, -napkollektor,
  - e) kerti épített tűzrakóhely,
  - f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (8) A legalább földszint + egy emelet magas épületek esetében az építési engedély kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni.

### **Csúszás veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

#### **8. §**

- (1) Csúszás veszélyeztetett az a terület, amelyen az eredeti tereplejtés meghaladja a 12 %-t. Az építési hatóság geodéziai felmérést kérhet az építési engedélyezési tervdokumentációhoz.
- (2) Ezen területeken a létesíthető építményekre az építési engedély kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni.

### **Szélrózióval veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások –**

#### **9. §**

- (1) A defláció elleni védelem érdekében azon 10 hektárt meghaladó homok- és lösztalaj összetételű szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szélirányba eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a területnek az uralkodó szélirányba eső határa mentén.
- (2) A véderdősávok min. 20 m szélesek legyenek és egymástól való távolságuk az 500 m-t ne haladja meg.
- (3) A terület az év nagy részében növényzettel borított legyen, a szélirányra merőlegesen sűrű tövű és gyorsan nöövő növényzettel kell vetni. A vetésforgót 3-4 évenként tervszerűen kell kialakítani.

### **Vízerózióval területekre vonatkozó előírások**

#### **10. §**

- (1) Az övezetek földrészletein az őshonos növénycsoportok (fák, cserjék) és faegyedek kivágása csak a természetvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.
- (2) Az övezetek területén az erózió megakadályozása érdekében csak talajkímélő, talajvédő művelési módok alkalmazhatók, a talajforgatás kizárásával



- (rétegvonalas művelés lejtőre merőleges növény sorokkal, gyümölcsösben talajvédő gyepek kialakítása, fenntartása).
- (3) Az övezetek földrészletein a keletkező felszíni csapadékvíz közterületre, szomszédos földrészletekre vezetése tilos.
- (4) Műszaki védelem: övárkok kiépítése,  
sáncok létesítése,  
komplex meliorációs rendezés.
- (5) Agronómia (agrotechnológiai talajvédelem):
- a. 3-4 évenként talajlazítás szintvonallal párhuzamosan lejtőhossz lecsökkentése az esés függvényében,
  - b. talajvédelmi vetésforgó kialakítása,
  - c. törekvés a lejtős terület egész évben való növényfedettségére.

### **Anyaghasználatra vonatkozó előírások**

#### **11. §**

- (3) Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.
- (4) A település belterületén tetőfedésre a hagyományos sík vagy sajtolt agyagcserép, a cserépszínű, szürke vagy barna betoncserép, nem színezett pala, zsúpfedés, korcolt horganylemezfedés és üvegtető használható, valamint zöldtető kialakítható. Hullám- és trapézlemez, bitumenes zsindely nem alkalmazható.

## A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

### 12. §

(1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2) A **beépítésre szánt terület** az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

Területfelhasználási egységek	Jele
Lakóterület - kertvárosias	Lke
Lakóterület - falusias	Lf
Vegyes terület - településközpont vegyes	Vt
Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
Gazdasági terület – állattartó telepek	Gip-Á
Üdülőterület – üdülőházas	Üü
Üdülőterület - hétvégiházas	Üh
Különleges terület, ezen belül - pincesor	K-Pi
- sporttelep	K-Sp
- temető	K-Te
- szennyvíztisztító telep	K-Ksz

(3) A **beépítésre nem szánt terület** a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

Területfelhasználási egységek	Jele
Közlekedési terület - közúti és közműterület	KÖ-u
Zöldterület - közpark, közkert	Z
Erdőterület - védelmi erdőterület	Ev
Erdőterület - gazdasági erdőterület	Eg
Erdőterület – egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterület	Ee
Vízgazdálkodási terület – tó, patak, csatorna, vízmű, kút,	V
Mezőgazdasági – általános szántó, rét, legelő, gyümölcsös	Má
Mezőgazdasági - kertes	Mk
Különleges terület, ezen belül - állatpark	K-Áp

## II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

### A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

#### 13.§

- (1) Amennyiben az ingatlanon meglévő (engedélyezett) lakások száma meghaladja az övezetben megengedett maximális lakásszámot, úgy az épület átépítése esetén továbbra is megtartható a meglévő lakásszám.
- (2) Az egyes építmények tetőhajlásszöge 30-45 ° között lehet, kivétel az **Lf-7** lakóterület, mely területen lapostető kialakítása megengedett.
- (3) Lakóövezetben a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekméret esetén a beépítés mértékének számításnál (beépítési százalék, beépített terület) a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekterületnek csak 50 %-a vehető figyelembe.
- (4) Lakóterületen nem helyezhető el 6,00 méternél magasabb zászlórúd, antenna és szélkerék.
- (5) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en, az utca vonalától 30,0 m-en belül állattartás – kivéve kisállat - nem engedélyezhető.
- (6) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (7) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (8) Az épületek homlokzatszínezésénél a fehér és a tört-fehér árnyalatai, valamint a **pasztell**-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld színek alkalmazhatók.

### Falusias lakóterület általános előírásai

#### 14. §

- (1) A falusias lakóterület mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportlétesítmény
- (3) A falusias lakóterület az alábbi építési övezetekbe tartozik. jele:  
**Lf-1; Lf-2; Lf-3; Lf-4; Lf-5; Lf-6; Lf-7**

**Lf-1 jelű építési övezet részletes előírásai****15. §**

Bakonycsérnyén kialakult kistelkes övezet.

(1) Az Lf-1 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>400</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>kialakult</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekméret, amely beépíthető /m<sup>2</sup>/</b>	<b>350</b>
	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>1</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Jellemzően oldalhatáron álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>

(2) Az építési övezetben új telek nem alakítható ki.

(3) A meglévő telkeken lévő épületek az alapterület bővítése nélkül felújíthatók.

(4) Nyeles telek nem alakítható ki.

**Lf-2 jelű építési övezet részletes előírásai****16. §**

Bakonycsérnyén kialakult kistelkes övezet.

(1) Az Lf-2 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>500</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>16</b>
	<b>Minimális telekmélység /m/</b>	<b>kialakult</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekméret, amely beépíthető /m<sup>2</sup>/</b>	<b>400</b>
	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>1</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Jellemzően oldalhatáron álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert /m/</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Oldalkert /m/</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Hátsókert /m/</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>4,5</b>

(2) A meglévő telkeken lévő épületek az alapterület bővítése nélkül felújíthatók.

**Lf-3 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**17. §**

(1) Az Lf-3 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>800</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>18</b>
	<b>Minimális telekmélység /m/</b>	<b>50</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekméret, amely beépíthető /m<sup>2</sup>/</b>	<b>550</b>
	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>60</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert /m/</b>	<b>Kialakult, illetve szab. tervlap szerint</b>
	<b>Oldalkert /m/</b>	<b>3</b>
	<b>Hátsókert /m/</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>4,5</b>

**Lf-4 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**18. §**

(1) A Lf-4 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>800</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	
	<b>Minimális telekmélység</b>	
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>60</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert /m/</b>	<b>Kialakult</b>
	<b>Oldalkert /m/</b>	<b>3</b>
	<b>Hátsókert /m/</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>5,5</b>

**Lf-5 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**19. §**

(1) Az Lf-5 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>800</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	
	<b>Minimális telekmélység</b>	
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Ikres</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>60</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>Kialakult</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>4.5</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>4,5</b>

**Lf-6 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**20. §**

Speciális nagytelkes övezet

(1) Az Lf-6 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>2 000</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>25</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>50</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>15</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>70</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Minimális előkert /m/</b>	<b>5</b>
	<b>Minimális oldalkert /m/</b>	<b>3</b>
	<b>Hátsókert /m/</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>4,5</b>

**Lf-7 jelű építési övezet részletes előírásai****21. §**

Speciális övezet egyetlen -0130/3 hrsz - ingatlanra

(1) A Lf-7 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>5000</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>A szabályozási tervlap szerint</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>12</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>60</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>Építési hely szerint a szabályozási tervlapon</b>
	<b>Oldalkert</b>	
	<b>Hátsókert</b>	
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>7,5</b>

(2) Az övezetben a löszfal előterében létesíthető építményekre az építési engedély kérelemhez a következő dokumentációkat kell csatolni:

- Talajmechanikai vizsgálat (talajszelvény, talajfizikai jellemzők, talajvízviszonyok, kémiai jellemzők)
- Geotechnikai vizsgálatok (hidrológiai felmérés)
- Statikai számítás

Az épület elhelyezését ennek alapján kell meghatározni.

(3) Lapostetős épületrészeken, melyek nem járhatóak, felületük 60%-ában min. 30 cm termőréteggel kialakított zöld tetővel fedetten kell kialakítani.



**Lf-8 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**22. §**

(1) A Lf-8 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>400, illetve kialakult</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>-</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>-</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>350</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakult</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>35</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>kialakult</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>kialakult</b>
		<b>6</b>

(2) A templomra és szakrális épületekre a megadott maximális építménymagasság nem vonatkozik.

(3) Közösségi funkció esetén a legnagyobb beépítés mértéke 50%, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6 m lehet

**Lf-9 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**23. §**

(1) A Lf-9 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>400, illetve kialakult</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>-</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>-</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>350</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>55</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>25</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>kialakult</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>kialakult</b>
		<b>4,5</b>

(2) Közösségi funkció esetén a legnagyobb beépítés mértéke 55%, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke 25%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet

**Lf-10 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**24. §**

(1) A Lf-10 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>2500</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	-
	<b>Minimális telekmélység</b>	-
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Csak szolgálati</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>40</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>30</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>1,2</b>
	<b>Előkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>kialakult</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>kialakult</b>
		<b>10,5</b>

(2) Az övezetben kizárólag oktatási, közösségi, sportolási funkciójú épületek helyezhetők el, valamint szolgálati lakások.

**Lf-11 jelű építési övezet részletes előírásai**  
**25. §**

(1) A Lf-11 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>400</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	-
	<b>Minimális telekmélység</b>	-
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Csak szolgálati</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>40</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>30</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>1,2</b>
	<b>Előkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>
		<b>10,5</b>

(2) Az övezetben kizárólag oktatási, közösségi, sportolási funkciójú épületek helyezhetők el, valamint szolgálati lakások.

(3) Közösségi funkció esetén a legnagyobb beépítés mértéke 40%, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke 30%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m lehet.

### Kertvárosias lakóterület általános előírásai

#### 26. §

- (1) A kertvárosias lakóterület a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Nyelestelek nem alakítható ki.
- (3) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportlétesítmény
- (4) A kertvárosias lakóterület az alábbi építési övezetekbe tartozik. jele:  
**Lke-1; Lke-2; Lke-3; Lke-4**

### Lke-1 jelű építési övezet részletes előírásai

#### 27. §

Bakonycsernye északkeleti részén

- (1) Az Lke-1 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>600</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	
	<b>Minimális telekmélység</b>	
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Kialakult</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,6</b>
	<b>Előkert</b>	<b>3</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>3</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
	<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>

**Lke-2 jelű építési övezet részletes előírásai****28. §**

0245 hrsz. út feletti teleksor övezete

(1) Az Lke-2 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>1000</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>25</b>
	<b>Minimális telekmélység /m/</b>	<b>30</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>20</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>55</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>7</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>3</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>4,5</b>

**Lke-3 jelű építési övezet részletes előírásai****29. §**

Erdősor utca menti terület övezete

(1) Az Lke-3 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>1000</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>18</b>
	<b>Minimális telekmélység /m/</b>	<b>Kialakult</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>2</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>55</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert</b>	<b>3</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>6</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>4,5</b>

## Kisvárosi lakóterület általános előírásai

### 30.§

- (1) A kisvárosi lakóterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
  - Lakóépület, legfeljebb két lakással
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
  - Igazgatási és egyéb irodaépület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) A kisvárosi lakóterületen nem helyezhető el:
  - Önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító gépjárművek számára.
- (5) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1,5,
- (6) A telkek területének legalább 25 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Az oktatási, kulturális, egyházi, egészségügyi és szociális épületek telke körül 50 m-es védőterületen belül állattartó építmény, zajos, bűzös tevékenységgel járó funkció nem létesíthető.
- (8) A területen az építési engedélyezési terv részeként kötelezően el kell készíteni:
  - Kertépítészeti tervet, amelynek tartalmaznia kell a környező közterületek kialakítását is, m=1:200
  - Burkolatok, parkolók tervét, a csapadékvíz elvezetésének megoldásával
  - Térvilágítási tervet
- (9) A kisvárosias lakóterület, az alábbi építési övezetekbe tartozik. jele:**Lk-1**

**Lk -1 jelű építési övezet részletes előírásai****31. §****Fecske Ház és környéke**

(1) A Lk 1 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>2500</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	
	<b>Minimális telekmélység</b>	
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Csak szolgálati</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>40</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>25</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,6</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>6</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>10,5</b>

Az övezetben kizárólag oktatási, közösségi, sportolási funkciójú épületek helyezhetők el, valamint szolgálati lakások.



## Üdülőházas üdülőterület általános előírásai

### 32. §

(1) Az **Üü** jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>10 000 /1ha/</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>50</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>50</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám /db/</b>	<b>2 szolgálati lakás</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>15</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>70</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,5</b>
	<b>Előkert /m/</b>	<b>Szab. terven 100 m-es védőtávolságon túl, de min. 5 m</b>
	<b>Oldalkert /m/</b>	<b>5</b>
	<b>Hátsókert /m/</b>	<b>10</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>7,5</b>

(2) Nyelestelek nem alakítható ki.

(3) Az üdülőházas üdülőterület telkein „melléképület” csak a „főépület” takarásában, illetve kivételesen – minimum 20 m-es telekszélesség esetén – az oldalkertben, a „főépület” utcai homlokzatsíkjával egy vonalban létesíthető, maximum 3,5 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással. „Melléképítmények” közül a következők helyezhetők el: kerti építmény (lugas, hinta, víz- és fürdőmedence, tűzrakóhely, stb.), a növénytermesztést szolgáló, legfeljebb 2,5 m gerincmagasságú növényház (a telek legfeljebb 10 %-ig),-terepszint alatti építmény -hulladéktartály-tároló, -közmű-becsatlakozások építménye és közműpótló építmény.

(4) Az épületek, kerítések és egyéb építmények a hagyományos formák, tömegalakítások, homlokzati kiosztások és építőanyagok felhasználásával építendőek.

(5) A környezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.

(6) A üdülőházas üdülőterületen üzemanyagtöltő nem létesíthető.

(7) A üdülőházas üdülőterületen a kerítés az utcafronton maximum 1,5 m magas lehet, vagy alapozás(lábazat) nélküli áttört lécváz, fonott sövény, vagy élő sövény őshonos (nem tájidegen) növényből.

(8) Különálló garázs nem létesíthető.

(9) A telkeken csak őshonos fajták ültethetők.

### **Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai**

#### **33. §**

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
  - Ipari és mezőgazdasági terület
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- Mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény.

#### **A kereskedelmi, szolgáltató terület övezete**

##### **A „Gksz” jelű építési övezet**

#### **34. §**

- (1) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- (2) A telekhatáron mérhető, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét.
- (3) A területen telkenként legfejlebb egy szolgálati lakás alakítható ki, a főfunkciójú épület részeként.
- (4) A tervezett épületek homlokzati egységei – kivéve a tetőhéjalást – hagyományos jellegűek, színűek és felületűek legyenek. A homlokzati felület csak természetes anyag, kő, tégl, fa és vakolat lehet. Az engedélyezési tervhez homlokzati színezési terv is készítenő. Az épületek magastetősek, vagy minimum 20 ° tetővel készülhetnek. A tetőfedő anyag nem lehet fényes, tükröző felületű.

**Gksz-1 jelű építési övezet részletes előírásai****35. §**

## Meglévő gazdasági területek

(1) A Gksz-1 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>1000</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>20</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>-</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Csak szolgálati</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>30</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>1,0</b>
	<b>Előkert</b>	<b>5</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>3,75</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>7,5</b>

**Gksz-2 jelű építési övezet részletes előírásai****36. §**

## Fejlesztési területek

(1) A Gksz-2 jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>5000</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>25</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>-</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Csak szolgálati</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>30</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>1,0</b>
	<b>Előkert</b>	<b>10</b>
	<b>Oldalkert</b>	<b>3,75</b>
	<b>Hátsókert</b>	<b>6</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>7,5</b>

**Különleges területek (beépítésre szánt)**  
**37. §**

A különleges területbe tartoznak a sportolási célú területek **K-Sp**, temetői területei **K-Te**, pincesor **K-Pi**, és a szennyvíztelep **K-Sz**.

**Különleges-Sport (K-Sp) jelű területek**  
**38. §**

- (1) Az építési övezetben csak sporttevékenységet szolgáló, az azokat kiszolgáló vendéglátó és közösségi funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A K-Sp jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>5000</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>kialakult</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Csak szolgálati</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>10</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,2</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>6,5</b>

- (3) Az építménymagasság legfeljebb 6 m, de maximum 10 m lehet sportcsarnok, uszoda esetében.
- (4) Az övezetben épületet csak teljes közművesítéssel rendelkező telken szabad elhelyezni.
- (5) Gondoskodni kell a sportpályák környezetének zöldfelületi rendezéséről, a terület tájba illesztéséről, lehetőleg honos növények alkalmazásával.
- (6) A patak mellett 10 m beépítetlen területet kell hagyni.

**Pincesor (K-Pi)**  
**39. §**

- (1) Az övezet területén a telkek teljes szélességben beépíthetők, földbe mélyesztett, a közút felől kőből, vagy téglából épített előfallal ellátott pincékkel.
- (2) Az övezet területén a kertgazdálkodást szolgáló és az ideiglenes tartózkodás, szerszámtárolás és a mezőgazdasági tevékenységekhez tartozó épületek (terménytároló, pince, stb.) a helyi építészeti hagyományokkal összhangban helyezhetők el.
- (3) A K-Pi jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>1 000</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>kialakult</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>kialakult</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Nem lehet</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Zártsorú</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>15</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,2</b>
	<b>Előkert /m/</b>	<b>1, de csak a szolgalmi úttól északra</b>
	<b>Hátsókert /m/</b>	<b>0</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>3,5</b>

- (4) Az út felőli telekhatártól 1 m-t el kell hagyni a csapadékvíz elvezetése érdekében.
- (5) A pincéket úgy kell megépíteni, hogy azok egymástól tűzfalal elválasztva, a telek teljes szélességében, mint zársorúan épített pincék alakuljanak ki, a már kialakult építménymagasság és szélesség figyelembe vételével.
- (6) Az övezetben az építési engedély kérelemhez a tűzoltóság egyedi szakhatósági állásfoglalása, valamint talajmechanikai és statikai számítás szükséges.
- (7) Az övezet területén a kialakult szőlő és gyümölcskerti művelést legalább a telekterület 80 %-án fenn kell tartani a táji arculat megvédése érdekében.
- (8) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
- (9) Az épületek anyaghasználata csak természetes anyagú lehet: elsősorban fa, kő, tégl.
- (10) Az épületek tetőformálása és aránya legyen a helyi hagyományoknak megfelelő. A tető hajlásszöge 35° és 45° között legyen.
- (11) Az épületek tetőhéjalásánál csak a következők alkalmazhatók:
- hagyományos cserép,
  - zsupp,
  - hagyományos, nem színezett pala,
- (12) Az épületek homlokzatfestése: az épületek homlokzatszínezésénél a fehér és a tört-fehér árnyalatai alkalmazhatóak.

**Mezőgazdasági üzem (K-Mű) övezet előírásai****40. §****Állattartó telepek**

- (1) Az övezet állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben állattartó létesítményeken kívül a gazdálkodást kiszolgáló építmények építhetők
- (3) A Gip-Á jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>2000</b>
	<b>Minimális telekszélesség /m/</b>	<b>20</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>-</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>nem</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>30</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>50</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>1,0</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>7,5</b>

- (4) A telek határoló területein legalább 15 m széles, fásított, cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület telepítendő.
- (5) Szolgálati lakás sem helyezhető el.
- (6) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a keletkezett folyékony és szilárd hulladék telken belüli ártalommentes gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról.

**Szennyvíztelep övezete (K-Sz)**  
**41. §**

- (1) A **K-Sz jelű** övezetbe tartozik a település szennyvíztelepe.
- (2) Az övezetben kizárólag a szennyvízkezeléshez kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) A **K-Sz jelű** építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>Kialakult, nem megosztható</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>Kialakult</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>Kialakult</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Nem, szolgálati lakás sem</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>40</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>40</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,6</b>
	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>6</b>

### III. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### Közlekedési területek és létesítmények

#### 42. §

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket a szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A közutak szabályozási szélességén és védőtávolságán belül bármely létesítmény csak az illetékes közúti hatóság engedélyével helyezhető el.
- (3) A közutak védőtávolságai és szabályozási szélességei:

a) Országos mellékutak:

forgalmi utak jele	szab. szélesség: m	védőtávolság : m
8216	22	úttengelytől 50-50
8213	22	úttengelytől 50-50
8208	22	úttengelytől 50-50

b) közút belterületi szakaszai:

- Rákóczi F. út	kialakult	
- Arany J. utca	kialakult	
- József A. utca	kialakult	
- Akác utca	kialakult	
- Petőfi S. utca	kialakult	
- Nagyvelegi összekötő	18 m	úttengelytől 16-16
- Kisgyóni bekötő út	18 m	úttengelytől 16-16

c) gyűjtőutak: szabályozási szélesség:

- Bercsényi út	14 m
(Ifjúság út - Sári patak közötti szakasz)	14 m
- Rózsa utca	kialakult

d) lakóutak:

A meglévő lakóutak szabályozási szélessége általában 10-12 m, (esetenként 10 m-nél is kisebb), a tervezett lakóutcáké min 12,0 m. A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű lakóutakat vegyes használatú módon (közös gyalogos és gépjármű közlekedési felület) kell kialakítani. A meglévő – előírtnál kisebb szélességű – utak építményekkel nem szűkíthetők.



**Zöldterületek előírásai****43. §**

- (1) Zöldterület a szabályozási terven „Z” szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység. A közpark pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, növényzettel fedett, nagyobb vonzáskörzettel rendelkező terület.
- (2) Az övezetben a terület 2%-os beépítettségével az OTÉK-ban meghatározott épületek, ill. építmények helyezhetők el, megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, az épület tetőformája 35-45° közötti hajlásszögű, cserépfedésű nyeregtető vagy kontyolt nyeregtető lehet.
- (3) Az övezetben új zöldterületek kialakítása (pl. játszótér kialakítása a Tornacsarnok és a Súri patak közötti sávban), ill. meglévő zöldterületek átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (4) A közparkban parkoló nem alakítható ki.
- (5) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80%, amelynek minimum 40%-a fás növényállomány.
- (6) A közparkban elhelyezendő építmények, utcabútorok, a közvilágítás létesítése építési engedély kötelesek.
- (7) A közparkon belül keletkezett hulladékot előírás szerint kell kezelni, hulladék gyűjtőhelyet gépjárművel jól megközelíthető helyen kell elhelyezni, és rendszeresen el kell szállítani, a komposztálásra alkalmas növényi hulladék a helyszínen kerüljön komposztálásra.
- (8) A zöldterületnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

**Az erdőterület övezeteinek általános előírásai****44. §**

- (1) Az erdőterületek közé tartoznak település gazdasági, védelmi funkciójú erdőterületei.
- (2) Az erdőterület bárminemű igénybevétele esetén (termelésből való kivonás, mezőgazdasági művelésbe történő vonás, időleges igénybevétel, rendeltetészerű használatot akadályozó igénybevétel) meg kell kérni az erdészeti hatóság engedélyét.
- (1) A község területén az erdők elsődleges rendeltetése a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal területileg illetékes Erdészeti Igazgatósága hatósági nyilvántartásában található.
- (2) Új erdőt telepíteni csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési-kivitelezési tervdokumentáció alapján lehetséges.
- (3) Az erdő művelési ágban lévő területeken minden beavatkozás csak az Erdőfelügyelet engedélyével végezhető.
- (4) Létesítmények elhelyezése az OTÉK 28. § (3) (4) bekezdése szerint lehetséges.
- (5) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes

fajokból kell választani. Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegendő erdő keletkezzen.

(6) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. Ez esetben a körülkerítés engedélyezhető, az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.

(7) Erdőtelepítést megelőzően, a telepítendő területen található ősgyepek megtartásáról gondoskodni szükséges.

### **Eg Gazdasági rendeltetésű erdőövezet**

#### **45. §**

- (1) Az övezetben az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők tartoznak.
- (2) Az övezetben épület, építmény csak a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel. Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el.
- (3) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m, kivéve a kilátó épületet, melynek magassága nincs korlátozva.
- (4) Az övezetben az elsődleges rendeltetést nem veszélyeztető vadászatot és természetjárást szolgáló létesítmények építési engedéllyel elhelyezhetők.

**Ev Védelmi rendeltetésű, védőerdők övezete****46. §**

- (1) Az övezetben a talaj-, víz-, zaj-, illetve levegőtisztaság-védelmi célú erdőterületek tartoznak.
- (2) Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 10m. Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (4) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

**Ee Egészségügyi, szociális turisztikai rendeltetésű erdőövezet****47. §**

- (1) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m, kivéve a kilátó épületet, melynek magassága nincs korlátozva.

**Vízgazdálkodási terület övezete****48. §**

- (1) A vízgazdálkodási övezet területbe:
  - Az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja
  - Az állóvizek medre és parti sávja
  - A közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartoznak
  - A vízkezelési területek (átmeneti tározók)
  - A nyílt vízvezető árok
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltak szerinti feltételek teljesülése esetén szabad.
- (3) A csapadékvíz elvezető árok mentén – amennyiben az nem közterület – a tulajdonosnak 5,00 – 5,00 méteres sávban biztosítani kell a fenntartáshoz szükséges területet
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

**Mezőgazdasági terület övezetei****49. §**

- (1) A mezőgazdasági területekhez a következő övezetek tartoznak:
- Általános mezőgazdasági terület övezetei
  - Kertes mezőgazdasági terület övezetei
- (2) A mezőgazdasági építmények kialakítása során figyelembe kell venni a település hagyományos gazdasági építményeinek stílusát, tér- és formavilágát, anyaghasználatát.
- (3) A mezőgazdasági területen lapostetős épület nem építhető, a nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 30-40° között lehet. A homlokzatok felületképzése csak hagyományos és természetes építőanyag (tégla, fa, vakolat) alkalmazható; tetőzetéhez csak égetett agyagcserép vagy nádfedés használható.
- (4) Mezőgazdasági területen építménynek nem minősülő, tartózkodás vagy tárolás céljára szolgáló zárt objektumok (pl. konténer, lakókocsi, járműszekrény) nem helyezhetők el.

**Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)****50. §**

- (1) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei illetve a jelen előírásokban rögzített feltételeknek megfelelő lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetbe eső telken új építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
- a. Gazdasági épületek:
1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: minimum 3000 m<sup>2</sup> telekterület
  2. szántó művelési ág esetén: minimum 10 ha telekterület, kivéve a birtokközpont telkét
  3. gyeper (rét), nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha telek a 1 és 2 pont alatt meghatározott nagyságú és művelési águ telekrészt is tartalmaz. Az építmény ezen, más művelési ágba tartozó területen helyezendő el.
- b. Lakóépület gazdasági épületekkel:
1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén minimum 3 ha telekterület
  2. szántó művelési ág esetén: minimum 20 ha telekterület, kivéve a birtokközpont telkét
  3. gyeper (legelő, rét) nádas művelési ág esetén: nem helyezhető el, csak akkor, ha a telek az 1 és 2 pont alatt meghatározott nagyságú és művelési águ telekrészt is tartalmaz.

Az építmény ezen, más művelési ágba tartozó területen helyezendő el. A zónában a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75 %-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

Azon telken, amelynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, amely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

(3) A maximális beépíthetőség 3%.

(4) Lakóépület és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület):

- Nem lehet nagyobb mint 6000m<sup>2</sup> és a telek 50 %-a
- Utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek legfeljebb 3 %-os beépítettség előírásnak nem felel meg.

(6) a.) birtokközpont<sup>4</sup> a Ma területekre vonatkozó szabályozás alapján létesíthető

b.)Birtoktest kialakításához több, mezőgazdasági művelés alatt álló, összesen legalább 20 ha nagyságú terület szükséges.

c.)Birtokközponthoz tartozó mezőgazdasági birtoktest csak 20 km-es körzeten belül vehető figyelembe,

d.)A birtokközpont telkén a beépítettség 30 %-ot nem haladhatja meg, de legfeljebb maximum 200 m<sup>2</sup> lehet az Ma jelű területeken, a birtokközpont telkén elhelyezhető lakóépületek össz bruttó földszinti alapterülete.

e.) A birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 10 m telken belüli fásítással kell szegélyezni.

(7) Építményformák, anyagok:

a) Általános mezőgazdasági területen csak tájba illeszkedő és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni szabadon beépítési móddal.

b) Az épületek tetőfedése magas tető esetén – a 8,0 m-nél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép, bitumenes zsindegy, a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A 8,0 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek, tárolók, állattartó épületek stb. alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében cseréphez igazodó vagy fémlemez fedéssel is építhető. Lapos tető csak zöldtetőként alkalmazható.

(8) Szélerőművek (Ma) külterületen jó széljárta területen létesíthetők. Védett természeti területektől, érzékeny természeti területektől élőhelyektől és ökológiai hálózattól való távolsága 800-1000 m, lakott területtől való távolsága 2000 m. Szélerőmű elhelyezése minimum 10 ha-os területen, szélerőmű park minimum 50 ha-os területen létesíthető. Beépítési százalék 1 %, beépítési magasság 110 m. A szélerőmű park be nem épített felületén a mezőgazdasági hasznosítás a szélerőművek által közvetlenül el nem foglalt területeken zavartalan kell hogy maradjon. (Szélerőmű elhelyezés 011/9, 014/33, 0202/4 hrsz-ú területen.)

<sup>4</sup> A birtokközpontokra vonatkozó egyéb előírások az OTÉK 29.§ (5) – (8) bekezdései szerint vonatkoznak.

**A kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)****51. §**

- (1) Az övezetbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi művelésű, jellemzően kistelkes területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei építhetők.
- (3) Az építmény-elhelyezés feltételei az övezetbe eső telkeken:
  - 720-1500 m<sup>2</sup> közötti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken) egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) létesíthető
  - 1500m<sup>2</sup> feletti telekterületen (csak szőlő, gyümölcsös, szántó és kert művelési ágban nyilvántartott telken) gazdasági épület és pince létesíthető.
- (4) A maximális beépíthetőség 3 %.
- (5) A maximális építménymagasság 3,5 m.
- (6) Az MK övezeti jelű kertes mezőgazdasági területeken
  - a.) tájba illeszkedő, hagyományos tömegű és építészeti karakterű épületeket lehet elhelyezni
  - b.) a tető hajlásszöge 35-45 ° közötti, az épületek tetőfedése cserép, betoncserép, bitumenes zsindely, színes síkpala, nád vagy zsúpszalma.
- (7) Lakóépület az övezetben nem létesíthető.
- (8) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.
- (9) Természeti területen és NATURA 2000 övezetbe tartozó kertes mezőgazdasági területen:
  - a. csak extenzív jellegű, vagy természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
  - b. a művelési ágak megváltoztatása, épület illetve – különösen indokolt esetben bányászati tevékenység, valamint – közút, közmű- és hírközlési nyomvonalas létesítmény építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

**Általános mezőgazdasági területvédelmi célú övezete (Má-v)****52. §**

- (1) NATURA 2000 övezetbe eső földterületek
  - a. Szántó: Hagyományos árutermelés körülmények között. Tápanyag utánpótlás szerves-trágyával. Növényvédelem biológiai, esetleg gyorslebontású kemikáliák. Talajművelés mechanikus. Vízvisszatartás talajlazítással.

- b. Gyep: Legeltetés kíméletes. Kaszálás lokális (vadbúvóhelyek fenntartása). Inváziós, és termőhely idegen növények kiiktatása folyamatos. Növényvédőszer kijuttatás: cseppmentes, és célirányos vegyszer kijuttatással. Állatfajok: szarvasmarha, juh, kecske, ló, és bivaly. Napnyugtától napkeltéig gépi munkavégzés tilos. Kaszálás során vadriasztó használata kötelező. Gyepfeltörés természetvédelmi hatóság engedélye alapján lehetséges. Fakivágás engedélyhez kötött.
- c. Erdő: Erdőgazdasági tervek szerinti földhasználat. Fatelepítés, gyérítés, fakitermelés természetvédelmi hatóság jóváhagyása után lehetséges.

d. Művelési ágváltoztatás:

Gazdálkodó alapvető joga. Időleges kivonás közművezetékek fektetése esetére. Meliorációs talajvédelmi beavatkozás során változtatható. Természetvédelmi hatóság jóváhagyását minden esetben meg kell szerezni.

(2) Ökológiai folyosó

- a. Folytonosságát biztosítani szükséges. A kialakult tájhasználat funkcionális megváltoztatása természetvédelmi hatóság hozzájárulása mellett lehetséges.
- b. Meg kell akadályozni a talajpusztulást az el-bozótosodást. Gondoskodni kell a rendszeres tisztító kaszálásról. Kerülni kell a túl-legeltetést. Beépítési előirányzatokat ökológiai folyosón kívüli területen kell megvalósítani.
- c. A történeti tájszerkezetet, tájképi megjelenést meg kell őrizni. 10,0 m-nél magasabb építmény, kápolna, kilátó, víztorony kivételével nem helyezhető el.
- d. Közlekedési és vízi létesítmények elhelyezése terepi adottságokhoz illeszthető módon történjen. Környezetkímélő tevékenység, és gazdálkodás megkötés, korlátozás nélkül folytatható.

**Különleges – Állatpark terület (beépítésre nem szánt)****53. §**

- (1) A **K-Áp jelű** övezetbe tartozik a tó melletti terület. Állatpark (0167/1 hrsz.)
- (2) Az ÁLLATPARK funkciója a táj jellegzetes növény és állatvilágának gyűjtése és turisztikai célú bemutatása. (Az állattartás és növénytermesztés nem mezőgazdasági célú és méretű.)
- (3) Az övezetben csak funkciójával összefüggő állat és növényház, raktárak, illetve szociális létesítmények (mosdó, WC, iroda, stb.) építhetők.
- (4) Az ÁLLATPARK legkisebb területe 20000 m<sup>2</sup>, maximális beépítettsége 2 %, minimális zöldfelülete 60 % legyen.
- (5) Állatok elhelyezésére földszintes épület építhető, építmény magassága ne haladja meg a 4 métert, magas-tetővel, és természetes építési anyagok felhasználásával készüljön. ( fa, nád, sározott vesszőfonat)
- (6) Az építés előfeltétele az alapközművek (víz- és energiaellátás) megléte, a szociális létesítményeknél keletkező szennyvíz zárt szennyvízgyűjtőbe átmenetileg tárolandó, majd a szennyvíztisztítóba szállítandó. A mélyalmos állattartásnál keletkező csurgalék víz szintén zárt gyűjtőben tárolandó, majd tisztítóműbe szállítandó.
- (7) A tetővizek, zöldfelületi és út menti lefolyó vizek közvetlen a területi csapadékvíz rendszerbe vezethetők.
- (8) A közösségi létesítményekhez a gépkocsi parkolót az ingatlanon belül kell kiépíteni.



**Temető terület övezete (K-T)**  
**54. §**

- (1) A **K-Te jelű** övezetbe tartozik a település területén található összes temető.
- (2) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.
- (3) A K-Te jelű építési övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Telekalakításra vonatkozó előírások</b>	<b>Minimális telekterület /m<sup>2</sup>/</b>	<b>5 000</b>
	<b>Minimális telekszélesség</b>	<b>-</b>
	<b>Minimális telekmélység</b>	<b>-</b>
<b>Beépítésre vonatkozó előírások</b>	<b>Egy telken belül építhető max. lakásszám</b>	<b>Nem, szolgálati lakás sem</b>
	<b>Beépítési mód</b>	<b>Szabadon álló</b>
	<b>Legnagyobb beépítési %</b>	<b>2</b>
	<b>Legkisebb zöldfelületi %</b>	<b>70</b>
	<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>	<b>0,1</b>
<b>Építményre vonatkozó előírások</b>	<b>Legnagyobb építménymagasság /m/</b>	<b>6</b>

- (4) Az övezetben új épületek csak teljes közművesítettséggel szabad elhelyezni.
- (5) A temető területének rendezése, átalakítása csak engedélyezett kertépítészeti terv alapján történhet.
- (6) A temetővel szomszédos lakóterületi övezetben zajos, bűzös, vagy más módon környezetet szennyező ipari – és szolgáltató tevékenység nem engedélyezhető. A temető bejárataitól mért 50 m-es távolságon belül zajos, vagy kegyeletsértő tevékenységet folytatni, vagy ilyen jellegű épületet elhelyezni tilos.

**Honvédségi terület övezete (K-h)**  
**55. §**

- (1) A **K-h jelű** övezetbe tartozik a település területén található kiemelt fontosságú honvédségi terület (hadi út).
- (2) A terület a honvédség számára kizárólagosan igénybe vett területeket foglalja magába
- (3) Az övezet körül 100 m-es védőtávolságon belül semmilyen beépítéssel kapcsolatos tevékenység nem folytatható.

## IV. KÖZMŰVEK

### Közműellátás, közműlétesítmények általános előírásai

#### 56. §

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségesség váló kiváltásakor, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (3) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható. *A település belterületén a telkek csak a szükséges úthálózat és a teljes közművesítettség megléte esetén legyenek beépíthetők.*
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (6) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) Új útnyitásoknál a közművek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell.

### Víziközművek

#### 57. §

- (1) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvíz védelme érdekében a szennyvizek nem szakszerűen kiépített szennyvízszikkasztókkal való szikkasztása – gyűjtőgödörrel – még átmenetileg sem engedélyezhető.
  - b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
  - c) A vállalkozási területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába vezetni.
  - d) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek part éleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek part éleitől 2-2 m, a

nyílt árkok mentén legalább az egy oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni.

- e) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

### **Energiaközművek**

#### **58. §**

##### **(1) Villamosenergia ellátás**

- a) Az épített villamos hálózatok szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. 120 kV-os vezeték biztonsági övezete a szélső áramvezetőktől vízszintesen és a nyomvonalakra merőlegesen mért 13-13 m távolságban lévő függőleges síkokig terjed, a szélső szálak távolságát a nagyfeszültségű 120, illetve a középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve figyelembe véve ez 18-18 m a tartóoszlopsor tengelyétől mérve. A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
- b) A villamosenergia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Oszlopsorral nem terhelt utcában a villamos energia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat csak kábelfektetéssel engedélyezhető.

##### **(2) Gázellátás**

- a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 5-5 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

##### **(3)**

- a) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

### **Távközlés**

#### **59. §**

A távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor elsődlegesen földkábelbe ill. aléptítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

## V. TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

### Általános táj- és természetvédelmi előírások

#### 60. §

- (1) A táj karakterét kedvezőtlenül megváltoztató beavatkozások (építés, területhasználat) nem engedélyezhetők. A beépítésre tervezett területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (2) A (3) pont alatti területen csak extenzív gazdálkodás folytatható.
- (3) A vizes élőhelyek mentén feltöltését, burkolását végezni nem szabad.

### Élővilág védelme

#### 61. §

- (1) Az erdőknek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (2) A meglévő erdő, gyeperdő, rét-legelő és nádas művelési ágban lévő, valamint a kopáros kivett területek használati módjának intenzívebbé módosítása tilos.
- (3) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.
- (4) A 20 ha-nál nagyobb egybefüggő táblákat gyepsávok, fasorok és egyéb élőhelyként is funkcionáló ökológiai folyosókkal kell kisebb egységekre tagolni.

**Zöldfelületek****62. §**

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elemei:
- elsődleges elemek:
    - zöldterületek (közparkok, játszó-kertek)-önálló övezetben;
    - erdők - önálló övezetben;
    - rét-legelő és időszakosan víz borította nádas területek,
    - jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek (temető, kemping)
    - közlekedési területekhez kapcsolódó zöldfelületek (fasorok)
  - másodlagos elemek:
    - a lakó- és intézménytelkek fennmaradó növényzettel fedett részei.
- (2) A zöldfelületek védelme céljából a zöldmezős fejlesztésekkel szemben előnyben kell részesíteni a meglévő foghíj telkek beépítését, illetve a rossz állapotú épületek rehabilitációját.
- (3) Közterületen, különleges területen új zöldfelület létesítését (a területfelhasználás jellegétől függően) közterület-rendezési, kertészeti, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell végezni.
- (4) Külterületi utak, dűlőutak mellett, a mezőgazdasági ingatlanon belül fasorokat kell ültetni, honos fajokkal vagy gyümölcsfákkal. Légvezetékek alatt csak olyan kismagasságú fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
- (5) A hiányos fasorokat ki kell egészíteni.
- (6) A belterületen, ahol azt a szabályozási szélesség, és a közművek, elhelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Különös figyelmet kell fordítani a falu-központ fásítására. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényvel kell kiváltani.
- (7) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell.
- (8) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 100m<sup>2</sup>-e után 1db honos nagy lombot növelő fa ültetendő.
- (10) A gazdasági területeken előírt ültetési kötelezettség esetén háromszintes növényállomány alakítandó ki tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával. A Gksz építési övezetben használatba vételi engedély csak a teljes ültetési kötelezettség megvalósítása után adható ki.
- (11) A település zöldfelületi rendszerében a meglévő növényzet állapotát folyamatosan vizsgálni kell. Rehabilitáció keretében az idős, elöregedett fák ifjításáról, eltávolításáról, valamint egy éven belül az eltávolított fák pótlásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell.
- (12) Zöldfelületek rehabilitációja favédelmi, kertépítészeti terv vagy szakvélemény alapján, az érvényben levő rendeletben foglaltaknak megfelelően készülhet.
- (13) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet

kivágni csak rendkívül indokolt esetben lehet.

- (14) Az építési engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni. ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (15) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen vagy annak közelében kell telepíteni.
- (16) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – általában – az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.
- (17) Az erdőnek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.

### **Természeti területen és NATURA 2000 hálózaton belüli területekre vonatkozó előírások**

#### **63. §**

1. A művelési ágak megváltoztatása, épület építése, illetve – különösen indokolt esetben bányászati tevékenység, valamint – közút, közmű- és hírközlési nyomvonalas létesítmény építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. A tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez látványtervet kell készíteni.
2. csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók, illetve a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,

### **Felszíni vizek védelme**

#### **64. §**

- (1) A területen a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változtatásokat eredményező tevékenység nem engedélyezhető. A kedvezőtlen hatás utólagos felmerülése esetén a tevékenység felfüggeszthető vagy felszámolható.
- (2) Vízfolyások esetében a partvonalától számított 20 méteren belül a csatlakozó természetes és természetközeli állapotú élőhelyek megőrzése érdekében tilos a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (3) A Gazdasági területekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell.

- (4) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani.
- (5) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a vízfolyások kiegyenesítése, medrének szilárd burkolattal való ellátása tilos, a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.

### Felszín alatti vizek védelme

#### 65. §

- (1) A községben területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (2) Bontási és mélyépítési munkálatok során a terület korábbi ipari funkciója esetén meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét.
- (3) Az erózióveszélyes lejtős területek földvédelmét megfelelő növénytakaró biztosításával kell megoldani.
- (4) A roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.
- (5) A település szennyeződés érzékenység szerinti besorolása "**B**", fokozottan érzékeny<sup>5</sup>.
- (6) A meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni.
- (7) A földmozgatással járó munkavégzések során a humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni, a humuszos szintet kiporzás ellen védeni kell takarással, fűvesítéssel, nedvesítéssel, építési tevékenység után a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni, feleslegben maradó humuszos feltalajt csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet a helyszínről elszállítani.
- (8) A művelés alóli kivonásokat csak szakaszosan, a beépítés ütemének megfelelően szabad végrehajtani, a kivonásig az eredeti művelési ág szerint kell a területet hasznosítani.
- (9) A felszín alatti ivóvízbázis védelme érdekében település közigazgatási területén fő szabályként – lakóépületre - építési engedély csatornahálózattal ellátott területen csak a hálózatra történő csatlakozás egyidejű biztosításával adható ki.
- (10) Az előző bekezdésben foglalttól eltérően csatornázatlan területen építési engedély csak a területen illetékes vízügyi hatóság egyetértő véleménye alapján, zárt, szivárgásmentes szennyvízgyűjtő vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés egyidejű létesítése esetén adható ki.

<sup>5</sup> A 33/2000. (III. 17.) Kormány rendelet 34.§ 10. bekezdése szerint

### **Levegőminőség védelem**

#### **66. §**

- (1) A légszennyező létesítmények megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (2) Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.

### **Talajvédelem, földvédelem, talajvíz védelem**

#### **67. §**

- (1) Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyagnyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításához minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
- (2) A mezőgazdasági művelt területeken a földhasználó mindenkor köteles gondoskodni az erózió elleni védelemről, és a talaj termőhelyi potenciáljának megőrzéséről.
- (3) A település teljes közigazgatási területén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (4) A talaj védelme érdekében folyékony és veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak fedett, zárt, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyaggal nem reakcióképes tárolóban szabad tárolni.
- (5) Az építési tevékenységekhez kapcsolódó földmunkák során:
  - a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni,
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
  - az építési tevékenység befejezésekor a degradált humuszos talajt helyben kell legfelső réteggé elteríteni.

### **Zaj és rezgés elleni védelem**

#### **68. §**

- (1) Határérték feletti zaj- és rezgés kibocsátás, illetve terhelés esetén az önkormányzat véderdősáv és/vagy zajvédő terepalakulat (domb, sánc) létesítését rendelheti el. A zajvédelmi létesítményt a zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység telkén, annak üzemeltetője költségén kell elhelyezni.
- (2) A lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében,



forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik.

### **Hulladékkezelés**

#### **69. §**

- (1) A településen keletkező hulladékot úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- (2) A terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a keletkező hulladékot veszélyességi fokának megfelelően kell kezelni, tárolni, illetve ártalmatlanítani. A község területén veszélyes hulladék végleges tárolása nem engedélyezhető.
- (3) A község területén keletkező veszélyes hulladék folyamatos elszállításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni. Veszélyes hulladék nem halmozható fel.

### **Állattartás építményeire vonatkozó előírások**

#### **70. §**

- (1) Bakonycsernye település területén folytatott állattartást külön rendeletben szabályozták<sup>6</sup> az állattartásra vonatkozó környezetvédelmi, közegészségügyi, állategészségügyi és építésügyi előírások rögzítésével.
- (2) Az állattartási rendelet előírásainak megalkotása során a szabályozási terv övezeti előírásait kell figyelembe venni és alkalmazni.
- (3) Állattartásra alkalmas épületek, tárolók kialakítása csak a talaj- és vízvédelemre vonatkozó jogszabályok előírásai szerint történhet. Állatok tartására szolgáló épületeket, építményeket úgy kell üzemeltetni, hogy azok a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

---

<sup>6</sup> 30/2004 (XI. 1.) Önkorm. rendelet az állattartásról

## VI. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME<sup>7</sup>

### Település régészeti területei<sup>8</sup>

#### 71. §

- (1) A település közigazgatási területén Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti jelentőségű területeket a 2. sz. függelék tartalmazza. Az itt szereplő régészeti lelőhelyek tájékoztató jellegűek. Hatósági eljárás során a közhitelesen nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait kell elsődlegesen figyelembe venni.
- (2) A régészeti örökség kezelése kapcsán a hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékeket csak feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért annak területén 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás, műszeres felmérés és/vagy próbafeltárás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni kapcsolatot a Múzeummal.
- (4) A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*<sup>9</sup>
- (5) *A régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el.<sup>10</sup> A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.
- (6) A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

<sup>7</sup> Műemléki környezetben, vagy régészeti jelentőségű területen, annak környezetében (a szabályozási tervlapon feltüntetett „műemléki környezet határán” belül) területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként megkeresésével, az általa előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.

<sup>8</sup> Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

<sup>9</sup> 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§(1)-a szerint

<sup>10</sup> Kötv 11.§-a szerint, Kötv 19.§ (2)

## Helyi értékvédelem

### 72. §

- (1) A település helyi értékvédelmi területét a szabályozási tervlap ábrázolja (he).
- (2) Ezen a területen a településszerkezet és a telekosztás, azok beépítési módja és mértéke történelmi örökség, ezért meg kell őrizni.
- (3) Megőrzendő a telekszerkezet, a beépítés módját. Telekalakítás során a hagyományos telekstruktúrákra tekintettel kell lenni. A telkek tovább nem oszthatók, ill. összevonással a jellemzőtől eltérő telkek, tömbtelkek nem alakíthatók ki.
- (4) Az építési övezetekben csak a településképbbe illő építmények helyezhetők el.

## A helyi védettségből következő különleges előírások

### 73. §

- (1) A 4. sz. *függelék* tartalmazza a helyileg védett épületek listáját.
- (2) A védett épület, vagy épületrész a település történeti, faluképi, építészeti, kulturális örökségének részei, a hely sajátos karakterének kifejezője, ezért meg kell őrizni.
- (3) Azon ingatlanok esetében, mely telken helyi védelem alatt álló épület áll, telekalakításnál a következőket kell figyelembe venni:
- (4) A kialakítható legkisebb telekmélység a hagyományosan kialakult telekmélységnél kisebb nem lehet.
- (5) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása **nem engedélyezhető**.
- (6) Védett épület, illetve épületrész nem bontható. Amennyiben a bontás elkerülhetetlen, először a védettséget kell képviselőtestületi döntéssel megszüntetni, valamint megfelelően dokumentálni kell. Új épület építése esetén lehetőleg az eredetileg védett épület elemeit esetleg épületrészeit (kapu, homlokzatrész,...) az új épület részeként is meg kell őrizni.
- (7) Védett épületek szerkezetei, építészeti részletei, tartozékai megőrzendők, ill. hiányuk esetén pótlandók.
- (8) A helyi védelem alatt álló épületek használata és fenntartása során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.
- (9) A helyi védelem alatt álló épületek esetében az épület bővítése, felújítása, átalakítása során a következőket kell figyelembe venni:
  - a) Az épületet csak hagyományos formavilágának megfelelően lehet bővíteni.
  - b) Az épület tömegét és tetőformáját meg kell őrizni. A tető hajlásszöge általában 35°-45° lehet.
  - c) Az építési hatóság színterv készítését írhatja elő.
  - d) Felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az épületről értékelemző, építészeti felmérés-tanulmány készítését írhatja elő.

- (10) A helyi védelem alatt álló épületek esetében, amennyiben a telken új épületet kívánnak építeni, az adott övezet előírásain kívül a következőket kell figyelembe venni:
- a) Az épületet csak a védett épület formavilágának megfelelő lehet, vonatkozik ez az épület tömegére és tetőformájára is. A tető hajlásszöge általában  $40^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lehet. Tetőfedésre csak sík, vagy sajtolt agyagcserép, zsindely vagy zsupp fedés használható.
  - b) Az építési hatóság színterv készítését írhatja elő.
- (11) A telken csak őshonos fafajták ültethetők.

### **Természeti értékek védelme**

#### **74. §**

- (1) Egyedi tájértékként védendő: település bel- és külterületén található – a Tájrendezési és Környezetalakítási Tervlapon ábrázolt –. Az egyedi tájértékek megtartását a település rendezése során biztosítani kell, a beépítés során, mint adottság kezelendő.
- (2) A templomkert rendezését, korszerűsítését, átépítését csak a műemlékvédelmi szakhatósággal egyeztetett kertépítészeti terv alapján lehet elvégezni.

### **Építési korlátozások**

#### **75. §**

- (1) A Gaja patak völgyében kialakított építési telkeknél pince nem építhető. A padlószintnek a Gaja- és Sári-patak depóniájának szintjét 40 cm-rel meg kell haladnia.
- (2) A Kuruc utcában semmilyen átépítést, új építkezést nem lehet megkezdeni talajmechanikai szakvélemény beszerzése nélkül.

**VII. TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI****Elővásárlási jog  
76. §**

(1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg<sup>11</sup>:

- Helyi védelemben részesített ingatlanok a 4. sz. melléklet szerint.
- Polgármesteri Hivatal mögött, hivatalbővítés:
  - o hrsz: 1236
  - o hrsz: 1246
  - o hrsz: 1244
  - o hrsz: 1239
  - o hrsz: 1238
- Tájház létesítésének céljából:
  - o hrsz: 1254/1 Rákóczi út 77
- Faluközpont bővítése céljából:
  - o hrsz: 1263 Rákóczi út 69
  - o hrsz: 1264 Rákóczi út 68
  - o hrsz: 1265 Rákóczi út 67
  - o hrsz: 1266 Bercsényi utca 82
- Kultúrház bővítése céljából
  - o hrsz: 1253/2

(2) Az elővásárlási jog alapításának célja a tervezett településrendezési intézkedések végrehajthatóságának biztosítása, a Szabályozási Tervben megjelölt célok érdekében.

---

<sup>11</sup> Az Étv. 25. §. (1) és (2) pontja alapján

## Településrendezési kötelezések

### 77. §

(1) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők<sup>12</sup>:

- 0243/8 hrsz. gazdasági terület
- 014/2 hrsz. gazdasági terület
- 1325/6 hrsz. Sporttelep
- 1237-1246 hrsz. Polgármesteri Hivatal mögött
- 0313/23 hrsz gazdasági terület

(2) A beültetési kötelezettségű területeket a szabályozási tervlap ábrázolja. A beültetési kötelezettség minimális szélessége 15 m. A kötelezően telepített zöldsávokba őshonos fafajok felhasználásával, 3 szintes növényállománnyal, 5 m-es tőtávolsággal és 5m-es sortávolsággal védőfásítás telepítendő. A védősáv terület területén épület, építmény, burkolt felület nem helyezhető el.

## Útépítés és közművesítés<sup>13</sup>

### 78. §

A jelen Helyi Építési Szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben, valamint a készítendő Telekalakítási Tervben előírt helyi közutakat és a közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Az Étv. 29. §. alapján

## VIII. VEGYES, ZÁRÓ ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

### Belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe vonandó területek szabályozása<sup>15</sup>

#### 79. §

- (1) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. a belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, tömbönként, szakaszosan hajtandó végre.
- (2) Belterületbe vonásra, más célú hasznosításra tervezett termőföld területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően csatolható belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe, addig a jelenlegi művelési águknak megfelelő mezőgazdasági hasznosítást fenn kell tartani.
- (3) A belterületbe-vonásra kijelölt területeken a belterületbe-csatolást kihirdető rendelet hatályba lépéséig telekalakítás végezhető jelen szabályozási terv övezeti besorolásaiknak megfelelően, de építési tevékenység nem.

### Településrendezési eszközök használata

#### 80. §

Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Bakonycsernye egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.

---

<sup>25</sup> Az Étv. 28. §. alapján

<sup>15</sup> A termőföld belterületbe csatolásához, illetve beépítésre szánt övezethez sorolásához, termelésből történő kivonásához előzetesen meg kell kérni a Zalaegerszegi Körzeti Földhivaltól a más célú hasznosítási engedélyt.

**Záró rendelkezések**  
**81. §**

- (1) Ezen rendelet 2010. év április 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi korábbi rendelet hatályát veszti:
- Bakonycsernye község Önkormányzat Képviselőtestületének 9/2003. (V.15) sz. rendelete a 0487/1, 0487/2 hrsz. területek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról
  - valamint a 7/2001. (IV. 05) számú rendelet Bakonycsernye helyi építési szabályzatáról teljes egészében.
- (3) Ezen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követő új építési ügyekben kell alkalmazni, a folyamatban lévő eljárásokban nem kell érvényesíteni.

Bakonycsernye, 2010. február

Turi Balázs  
polgármester

Fidrich Tamásné  
jegyző



**1. sz. függelék****Fogalom meghatározások**

1. Építménymagasság: OTÉK 1. sz. Melléklet 23. pont szerint értelmezve.

2. Épületmagasság: OTÉK szerint értelmezve.

3. Mellékrendeltetésű épület fogalma

Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetéstől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, például önálló gépkocsi tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

4. Telekalakítási terv

A vonatkozó 85/200. (XI. 8.) FVM rendelet értelmében, az abban meghatározottak szerint készítendő, amennyiben legalább 8 telek, vagy több jön létre.

Telekalakítási terv csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett közterület figyelembe vételével készülhet. Ha a közterületi határ módosítása szükséges, szabályozási tervet kell készíteni.

5. Építési hely

OTÉK 1. sz. Melléklet 20. pont szerint értelmezve. Az építési hely mindig a telekhatárok által van meghatározva, ezért irányadó telekhatár esetén annak tényleges helyzete a telekalakítás megtörténtekor pontosítható. (Ebben az értelemben az építési hely határa együtt mozog a telekhatárral.)

6. Mezőgazdasági birtoktest

OTÉK 1. SZ Melléklet 55/A. pont szerint értelmezve. Egy mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó, attól – a közigazgatási egységtől függetlenül – legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföld területek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésér szolgáló kivett területek összessége.

7. Áttört kerítés: Áttörtnek minősül az a kerítés, ami felületének minimum 50%-ban átlátható.

**2. sz. függelék****Régészeti lelőhelyek:**

Bakonycsernye területén az alábbi régészeti lelőhelyek találhatóak helyrajzi számok szerint:

1. Arany J- u. – Rákóczi u. kereszteződése (Súri-patak, Gaja-berek) 1514-1518, 0487/1,3 hrsz
2. Kert utca 40/1-2, 45-74, 014/2, 12, 13, 35-38 hrsz
3. Arany J. u. 16.,1738 hrsz
4. Sikátor-puszta (Gaja-patak hídja) 852, 0257, 0339/8 hrsz
5. Pacmány-domb 554/1 hrsz
6. Szabadság telep, Szuhács Pál telke 1528 hrsz
7. Ubald-puszta 0301/10 hrsz
8. Súri patak 029/3, 027/1,8, 014/34, 028, 026/2 hrsz
9. Baláta-dűlő 0213 hrsz

**3. sz. függelék****Régészettel kapcsolatos eljárások:****Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.:**

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni.<sup>16</sup>

Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tájni.<sup>17</sup> A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.<sup>18</sup> A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére.<sup>19</sup> A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálattal, az értékhatár alatti

<sup>16</sup> Az Kötv 19.§ (1)-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet* 14.§-a szerint

<sup>17</sup> Kötv 22-23.§

<sup>18</sup> Kötv 19.§ (3)

<sup>19</sup> Kötv 23.§.(1)

beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Régészeti érdekű terület esetében az alábbiak szerint kell eljárni:

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

A szabályozási terven lehatárolt régészeti érdekű területeken a talaj felszínének 0,3 méternél nagyobb megbontásával járó építési munka esetén a munkák megkezdése előtt 8 munkanappal értesíteni kell e helyileg illetékes múzeumot, amennyiben a múzeum szükségesnek látja, akkor a tulajdonos (építtető, beruházó) régészeti felügyeletről köteles gondoskodni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

*Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.*

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is - a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárássra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitével (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárás előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárássra vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárás vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről - ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat - a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

#### 4. sz. függelék

##### Épített értékek:

Országos védelem: Evangélikus templom 288 hrsz.

Műemléki környezet: 276, 279, 280, 282/4, /6, 284, 285, 286, 287, hrsz.

##### Helyi védelem:

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| 1. Római katolikus templom | 343 hrsz    |
| 2. Nazarénus imaház        | 226 hrsz    |
| 3. Szakács-malom           | 0473/1 hrsz |

##### Helyi védelemre javasolt épület:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Rákóczi út 146. sz-ú támpilléres lakóház | 1452 hrsz. |
|---|------------|

**5. sz. függelék****Jogszabályi hivatkozások**

- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény
- A nemzetközi jelentőségű vadvizekről különösen, mint a vízimadarak találkozási helyéről szóló 1993. évi XLII. törvény
- A termőföldről szóló 2007. évi CXXIX. törvény
- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvény
- A légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. Törvény
- A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. Törvény
- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény
- Az erdőkről és az erdők védelméről szóló 1996. évi LIV. Törvény
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997- évi LXXVIII. Törvény
- A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. Törvény
- A villamos energiáról szóló 2001. évi CX. Törvény
- A kulturális örökségek védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
- Az Országos Területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény
- Környezeti hatásvizsgálatról és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005 (XII. 25) Korm. rendelet
- A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3) KvVM-EüM együttes rendelet
- környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006 (XII. 23) Korm. rendelet
- Programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet

**6. sz. függelék****Telepíthető növények jegyzéke**

Parkokban:

Fafajta:

- Kocsányos tölgy (*Quercus solut* H)
- Juharlevelű platán (*Platanus hibrida*)
- Fehér fűz (*Salix alba*)

Cserje:

- Közönséges mogyoró (*Corylus avellenus*)
- Gyöngyvirág cserje (*Dentria seabra*)
- Közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare* H)
- Közönséges orgona (*Syringa volgáris*)
- Tamariskus (*Tamarix cetrandra*)

Út mellett:

Fafajta:

- Vadgesztenye (*Aesculus hippocastanna*)
- Magas kőris (*Traximus excelsior*)
- Madár berkenye (*Sorbus allenparia*)
- Nagylevelű hárs (*Tilia platyophyllos*)
- Enyves éger (*Alnus glutinora*).

Temető:

Fafajta:

- Hegyi szil (*Ulmus schabra* H)
- Bükk (*Fagus silvátia*)
- Hegyi juhar (*Acer prendolatónus*)

Cserje:

- Tamariska (*Tamarix tetranda*)
- Vadszőlő (*Parthenocissus gningnefolia*)
- Borostyán (*Hedera helix* H)
- Díszala (*Malus baccata*)
- Verginiai boróka (*Juiperus virginia*).