

# **Pécsely Község Képviselő-testületének 7/2005.(X.3.) sz. rendelete Pécsely község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről<sup>1</sup>.**

Pécsely Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. Törvény 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. Évi LXV. Törvény 8.§. (1) bekezdésében adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.  
(A vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat a lábjegyzetek jelölik.)

## **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

### **Az előírások hatálya**

#### **1.§.**

Jelen rendelet hatálya Pécsely község teljes közigazgatási területére terjed ki.

### **Az előírások alkalmazása**

#### **2.§.**

1. A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
2. Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó melléklete a település szabályozási tervének (1.sz. melléklet Szabályozási terv - Belterület, 2.sz. melléklet Szabályozási terv – Külterület<sup>2</sup>. A rendelet előírásai a szabályozási tervvel együtt alkalmazandók. 3. sz. melléklet – Gazdasági-terület Szabályozási tervlapja<sup>3</sup>.

### **A szabályozás elemei**

#### **3.§.**

1. Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek: <sup>4</sup>
  - a. Szabályozási vonal
  - b. Beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa, valamint a belterület határa
  - c. Területfelhasználási egységek határa
  - d. Telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, vonal, beépíthető legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépítési mód, zöldfelületek legkisebb mértéke és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.
2. Irányadó szabályozási elemek: ajánlott telekhatár, megszüntető jel, épület kontúrok, út,

<sup>1</sup> Egységes szerkezetbe foglalva a 7/2008.(XII.1.)sz. és az 1/2016.(II.1.)sz. rendelettel. Hatályos 2016. március 2-től.

<sup>2</sup> Módosította a 17/2015.(XII.17.) sz. rendelet melléklete. Hatályos 2016. január 17-től.

<sup>3</sup> Módosította a 7/2008.(XII.1.) sz. rendelet melléklete. Hatályos 2009. január 30-tól.

<sup>44</sup> Az OTÉK alapján

gyalogút és közmű-vezeték nyomvonala.

3. Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az engedélyhatározat az egyéb előírások betartása mellett eltérhet.
4. A kötelező szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával változtathatók meg.

### **Külterület és belterület**

#### **4.§.**

A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több részletben is végrehajtható.

### **Területfelhasználás**

#### **5.§.**

1. A település területe építési szempontból
  - a. beépítésre szánt területekre
  - b. beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
2. A település területe az alábbi terület felhasználási egységekre tagozódik:
  - a.) **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

#### **Lakóterület:**

- Falusias **Lf**

#### **Vegyes terület:**

- Településközpont vegyes terület **Vt**
- Központi vegyes területek **Vk**

#### **Gazdasági terület:**

- Kereskedelmi, szolgáltató **Gksz**

#### **Üdülőterület:**

- Üdülőházas **Üü**

#### **Különleges terület:**

- Zádor-vár területe **Kv**
- temető **Kt**
- sportterület **Ksp**

- b.) **beépítésre nem szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

#### **Közlekedési és közmű terület:**

Közlekedési terület a szabályozási terven jelölt:

- országos közutak **KÖu**
- a helyi közutak területe **külön nem jelölt**

#### **Zöldterület:**

- zöldterület **Z**

#### **Erdőterület:**

- védelmi **Ev**

**Mezőgazdasági terület:**

- kertes mezőgazdasági terület **Mk**
- általános **Má**

**Vízgazdálkodási terület:**

- vízgazdálkodási terület **V**

- 3 Minden terület-felhasználási egységben a mindenkor érvényes építési törvény és OTÉK szerinti feltételekkel az ott meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, kivéve az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítményeket.
- 4 Pécsely közigazgatási területén új külszíni művelésű bánya nem nyitható, új bányatelek nem fektethető, bányászati tevékenység számára terület kutatásba nem vonható, meglévő bányatelek nem bővíthető.

### **Általános építési előírások**

#### **6.§.**

1. Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.
2. Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági és az erdőterületeken még átmenetileg sem helyezhető el.
3. A telken belül tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
4. A földgázvezeték közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni (épület homlokfalára földgázvezeték nem szerelhető).
5. Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen településképi és sziluettvizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárást lefolytassák.
6. Az épületek színezése a környezethez és a hagyományokhoz illeszkedő fehér, tört-fehér, nyers ill. tojásbézs színű. ill. ahhoz közelálló pasztell színű lehet.
7. Szerelt fémkémény nem épülhet (kivéve a Gksz övezetet).
8. Föld feletti kialakítású gáztartály nem építhető.
9. Az Lfk övezetben az utcáról látható helyen lévő parabola-antenna, kültéri légkondicionáló egység és napkollektor létesítése engedélyköteles. A beadványnak tartalmaznia kell a parabolaantenna elhelyezését az épülethomlokzaton alaptérképi megjelöléssel, esetleg fotóval bizonyítva, hogy az antenna az utcáról a védendő rálátási, kilátási pontokról nem látszik.

## II. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### *A lakóterületek általános előírásai*

#### 7.§.

1. A lakóterületeken elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint az OTÉK-ban felsorolt egyéb funkciójú épületek, kivéve az üzemanyagöltőt.
  - a. A fő funkciójú épület új telekalakítások esetén csak egy épülettömegben helyezhető el. Meglévő állapot esetén (épületek átalakítása, átminősítése útján) két főfunkciójú épület is engedélyezhető. A telken elhelyezésre kerülő mellékfunkciók maximálisan további egy épülettömegben helyezhetők el. A főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető mellék funkciójú épület.
  - b. A mellék funkciójú épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a fő funkciójú épület használatbavételi engedélyét.
2. Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki.
3. Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
4. A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges az építési engedélyhez a parkolási tervet kell készíteni a közút kezelő szakhatóságként való bevonásával.
5. Az épületek csak magas tetővel (nyeregtetővel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb és 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó (vörös és vörösesbarna) egyéb héjalás alkalmazható (zöld, kék szín nem alkalmazható). Nem alkalmazható a fémlemez és táblás lemezfedés, pl. tegola. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. Alkalmazható viszont a hagyományos régi betoncserép és nád.
6. A lakóterületen lakással egybeépített (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összhatását keltse, az övezetre előírt beépítési %-ok betartásával. A működéshez szükséges parkolási lehetőséget az eddigi telken belül kell biztosítani.
7. Mellékfunkciójú épület tömege nem haladhatja meg a főfunkciójú épület tömegét.
8. Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
9. A lakóövezetek telkeit általában a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Tömör kerítés csak max. 140 cm magas lehet és a helyben szokásos mészkőből soros rakással készülhet. Natúr deszka kerítés csak natúr fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 35 % áttörtségű. Egyéb kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötte min. 50% áttörtséggel. Élősövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal. Látszó beton, zsalukő nem alkalmazható.
10. Meglévő épület a telek méretétől függetlenül helyben felújítható, épület elbontása esetén annak helyén és azzal megegyező méretű új épület építhető az övezet sajátos előírásainak

betartásával. Ezen munkákra vonatkozó egyéb jogszabályok betartása mellett adható építési engedély.

11. A beépíthető minimális teleknagyságot többszörösen meghaladó telken a többszörösség számának megfelelő számú épület építhető, de csak a minimális beépíthető teleknagyság és a max. beépítés mérték szorzatának megfelelő nagyságú épültekkel, valamint az építési hely illeszkedés alapján meghatározott folytatásában.
12. Oldalhatárra előírt beépítésnél az épületek elhelyezése az oldalhatártól 100 cm-re lehet, kivéve a kialakult állapotot és az Lfk övezetet, ahol 0 cm is lehet.
13. A hátsókert általában min. 6 méter. Az oldalkert egyik övezetben sem lehet kisebb mint 5 méter. Az építési vonal a jelölt helyen legyen, ahol nincs külön jelölve ott az illeszkedés alapján a kialakított állapothoz illeszkedő legyen.
14. A lakóövezetekben az utcafronti épületszélesség az Lf-1 és Lf-2 övezetben 9 métert, Lf-k övezetben a 7,6 métert nem haladhatja meg az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méterig.
15. A kialakítható teleknagyságok út és közműlétesítmények kialakítása, módosítása során eltérhetnek az övezetre előírt minimális értéktől. Telekalakításnál a fenti esetekben a visszamaradó teleknek továbbra is beépíthetőnek kell maradnia legalább az eseti előírásokkal.
16. Az építés feltétele a kiépített alapközmű (víz, csatorna, elektromos) gerincvezeték megléte.

### ***Kialakult falusias lakóterületek (Lfk)***

#### **8.§.**

1.

2. Az Lfk övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az

| <b>AZ ÉPÍTÉSI TELEK</b> |  |                       |                                      |                                   |   |
|-------------------------|--|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>Övezeti jel</b>      | <b>Kialakítható telek min. nagyság (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Beépítés módja</b> | <b>Max. beépítettség mértéke (%)</b> | <b>Max. építmény magasság (m)</b> | <b>Kialakítható min. telekszélesség (m)</b> |
| <b>Lfk</b>              | 800  | O                     | 30                                   | 3,5                               | 14  |

építmények. Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.

3. Az övezetben a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés kialakítása előírás legyen. (Macskalépcsős oromfal, osztott fa ablakok, húzott homlokzatdíszek.)
4. Az övezetben a villamos energia valamint a távközlési vezetékek lehelyezését a 2000. évi CXII. törvény 27.§ b) szerint kell megoldani. A közművek és kapcsolódó létesítményeik (tájesztétikai szemléletű) takart elhelyezéssel kerüljenek kialakításra.
5. Az övezetben az előkert a kialakulthoz illeszkedő kell, hogy legyen.

## *Falusias lakóterületek (Lf)*

### 9.§.

1. Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Övezet i jel | Kialakítható telek min. nagyság (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m) | Beépítés módja | Max. beépítettség mértéke (%) | Max. építmény magasság (m) |
|--------------|---|--|----------------|-------------------------------|----------------------------|
| Lf-1         | 800   | 18   | O              | 30                            | 4,0                        |
| Lf-2         | 1100  | 20   | O              | 30                            | 4,5                        |
| Lf-3         | 600   | 20   | O              | 30                            | 4,5                        |
| Lf-4         | 5 ha (3000)*                                      | 40   | SZ             | 8 (15)*                       | 4,5                        |

\* A jelzett zárójeles értékek csak a MEH egyetértése esetén lépnek hatályba rendeletmódosítással. Addig a BTSZ szerint csak egyszeri 25 m<sup>2</sup>-es bővítés engedélyezhető.

2. A szabályozási tervlapon feltüntetett építési vonalakat kötelező jelleggel kell figyelembe venni. Ahol nem került feltüntetésre építési vonal, ott kialakult környezet esetén az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni, de általában az övezetben az előkert 7 m legyen.

## *Településközpont vegyes terület*

### 10.§.

1. A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület és melléképítményei, központi igazgatási, egészségügyi, oktatási, szórakoztató, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, sport épületek elhelyezésére szolgál.
2. A településközponti vegyes területen nem helyezhető el
- Parkolóház, üzemanyagtöltő
3. Az Vt övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

*K-kialakult állapot szerint kizárólag a diplomokra érvényes*

| Övezeti jel | Kialakítható Telek min. nagyság (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m) | Beépítés módja | Max. beépítettség mértéke (%) | Max. építmény magasság (m) |
|-------------|---|--|----------------|-------------------------------|----------------------------|
| Vt-k        | 900 ill. K  | 18 ill. K  | SZ             | 30                            | 3,5 ill. K                 |
| Vt-1        | 1500  | 30   | SZ             | 20                            | 4,5                        |

4. A Vt-1 jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet min. 7 méteres előkerttel, kivéve a jelölt építési helyet, ahol azon belül kell elhelyezkedjen min. 10 méteres elő és oldalkerttel.
5. Az új intézmények létesítésével egyidejűleg az érvényes normatívák alapján számítható parkoló mennyiséget kell megépíteni.
6. A Vt övezetben állattartás céljára szolgáló épületek, építmények nem építhetők.
7. Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-

nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a Vt-k övezetben, ahol a kialakult szerinti lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható táblás lemezfedés. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. A Vt-k övezetben ettől eltérő is lehet, de csak a műemléki hatóság engedélye alapján.

8. Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú max. 140 cm magas kerítéssel lehet bekeríteni. Az optikai zártor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.
9. A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a. az egyes telkek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b. a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - c. a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.
  - d. új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon) kialakítása, ill. meglévő közintézmény átalakítása esetén az engedélyezési tervnek az intézménykert kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
  - e. intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

### ***Központi vegyesterület (Vk)***

#### **11.§.**

1. A település új közintézmény területe, mely bizonyos, települési szerepen túlmutató igényeket is kielégíti. A további beépítés előtt az egész övezetre kiterjedő látványtervet kell készíttetni, melynek Önkormányzat általi jóváhagyása után lesz adható építési engedély.
2. Az Vk övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Övezeti jel | Kialakítható / beépíthető telek min. nagyság (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m) | Beépítés módja | Max. beépítettség mértéke (%) | Max. építmény magasság (m) |
|-------------|--|--|----------------|-------------------------------|----------------------------|
| Vk          | 5000   | 30   | SZ             | 20                            | 4,5                        |

3. A Vk jellel ellátott központi vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el. Az egyes épületek max. 300 m<sup>2</sup> bruttó beépítési területűek lehetnek és max. 9 m szélesek. Minden más építészeti előírásuk, így anyag és formaviláguk a lakóterület előírásaiban leírtakkal megegyező kell legyen. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.
4. Az építési hely a szabályozási tervlapon jelölt. Minden telekhatártól min. 15 méterre helyezkedik el az építési hely határvonala. A 15 méteres sáv kötelezően háromszintű tájhozony növényzettel beültetendő a használatba vételi engedély megkéréséig.

5. Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények ezen övezetben nem építhetők.
6. Az épületek csak magastetővel készülhetnek. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 45°-nál meredekebb nem lehet. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. Nem alkalmazható a fémlemez, és táblás lemezfedés. Csak épített kémény (szerelt nem) létesíthető.
7. Az övezetben nem helyezhető el parkolóház és üzemanyagtöltő.
8. Az övezetbe elhelyezhető:
  - Igazgatási épület, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely épület
  - Egyéb közösségi, kulturális és káros környezeti hatással nem járó szórakoztató épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportlétesítmény
  - Nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület
  - A fenti létesítmények tulajdonosainak ill. használóinak lakásai az épületen belül, a szintterület 30 %-ának mértékéig.
9. Központi vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) az egyes telkek területének legalább 60%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - c) a új intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertészeti terveknek kell tartalmazniuk. A kertészeti tervet a „Magyar Építész Kamara Táj- és kertépítészeti szolgáltatások díjszámítási szabályzat” 3. sz. melléklete szerinti tartalommal kell elkészíteni. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező tervező készíthet.<sup>5</sup>

### **Gazdasági terület**

#### **12.§.<sup>6</sup>**

1. A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató besorolásúak, ahol az OTÉK 19. §. (2) bekezdésében felsorolt épületek, építmények helyezhetők el.
2. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a kialakítható telekméret, valamint a beépítési % alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a. Gksz-1,
  - b. Gksz-2.
3. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| építési övezet jele | kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> ) | kialakítható/ beépíthető telek legkisebb szélessége (m) | Beépítés módja | beépítettség max. mértéke (%) | min. zöldfelületi borítottság (%) | építmény-magasság max. (m) |
|---------------------|--|---|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Gksz-1              | 2500   | 50  | SZ             | 50                            | 20                                | 6,0                        |
| Gksz-2              | 30000  | 100   | SZ             | 15                            | 40                                | 6,5                        |

<sup>5</sup> 1996. évi LVIII. tv.

<sup>6</sup> Módosította a 7/2008.(XII.1.) sz. rendelet 1.§-a. Hatályos 2009. január 30-tól.



4. A Gksz-2 építési övezetben az építési hely határvonalai: a szabályozási tervlapon jelöltek szerinti (10-15 m).
5. Az épületek tetőszerkezetének hajlása 10-45° közötti lehet, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét.
6. A gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a. az egyes telkek területének minimális zöldfelületi borítottságát az egyes gazdasági övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
  - b. az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/4-ét boríthatja.
  - c. a gazdasági övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 15m széles, többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló növényzet létesítendő.
  - d. telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
  - e. a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok helyezendők előtérbe.
  - f. gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
  - g. a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.”

### 13.§.<sup>7</sup>

## *Üdülőházas üdülőterület*

### 14.§.

1. Az üdülőházas üdülőterületek változó üdülői kör rövidebb-hosszabb idejű üdülési célú tartózkodására, pihenésre, rekreációra szolgálnak.
2. AZ üdülőházas üdülőterület övezetben (Üh):
  - a. szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - b. sportépítmény,
  - c. lovaspályák,
  - d. lóistálló,
  - e. terménytároló,
  - f. a személyzet alapfokú ellátását szolgáló építmények,
  - g. az üdülőépületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - h. a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
3. Az üdülőházas üdülőterület övezet részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

| építési övezet jele | kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m <sup>2</sup> ) | kialakítható/ beépíthető telek legkisebb szélessége (m) | Beépítés módja | beépítettség max. mértéke (%) | min. zöldfelületi borítottság (%) | építmény-magasság max. (m) |
|---------------------|--|---|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Üü                  | 5 ha (2000)*   | 50  | SZ             | 8 (20)*                       | 50                                | 6,0                        |

<sup>7</sup> Törölte a 7/2008.(XII.1.) sz. rendelet 2.§-a. Hatályos 2009. január 30-tól.

\* A jelzett zárójeles értékek csak a MEH egyetértése esetén lépnek hatályba rendeletmódosítással. Addig a BTSZ szerint csak egyszeri 25 m<sup>2</sup>-es bővítés engedélyezhető.

4. Az övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájbaillő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
5. Az építési hely határvonalai (kivéve a meglévő épületek, ahol a kialakult állapot szerinti):
  - a. építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 5 m-re,
  - b. építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 5 m-re,
  - c. építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 10 m-re húzódik.
6. Az övezetben legfeljebb 1,5 m-es magasságú, részben tömör kerítés létesíthető. A tömör és az áttört kerítésszakasz aránya legfeljebb 1:4 lehet.
7. Az övezetben trágya tárolása földbe épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
8. Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a. az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - b. az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - c. a zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén többszintű honos növényzetből álló zöldfelületi sáv létesítendő.
  - d. a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
  - e. a kötelező zöldfelület számításnál a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50% mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb szilárdított (pl. kavics), ill. gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
  - f. növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazandók.
  - g. új épület létesítése, meglévő épület átépítése esetén az engedélyezési tervnek a zöldfelület kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. A kertészeti tervnek legalább favédelmi tervet, kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

### ***Különleges területek***

#### **15.§.**

1. A különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók:
  - a. Zádor-vár területe (Kv)
  - b. temető területe (Kt)
  - c. nagyterjedésű sportterület (Ksp)

### **Zádor-vár területe**

#### **16.§.**

1. Az övezetben építési és egyéb átalakítási, felújítási munkák végzése kizárólag a rekonstrukció megvalósítása érdekében, a művi és természeti értékek védelmének biztosítása mellett történhet.
2. Az övezetben valamennyi építési, átépítési, ill. átalakítási munkához, fák kivágásához, növényzet telepítéséhez a kulturális örökségvédelmi hivatal engedélye, továbbá a természetvédelmi hatóság engedélye, ill. szakhatósági hozzájárulása szükséges.

### **Temető területe**

#### **17.§.**

1. A Szabályozási terven temetőként lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
2. A temető területe az alábbi övezetekbe sorolható:
  - a. Kt-1
  - b. Kt-2
3. Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

| <b>övezeti jel</b> | <b>kialakítható telek min. nagysága (m<sup>2</sup>)</b> | <b>kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)</b> | <b>beépítés módja</b> | <b>beépítettség max. mértéke (%)</b> | <b>minimális zöldfelületi borítottság (%)</b> | <b>max. építmény-magasság (m)</b> |
|--------------------|---|---|-----------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <b>Kt-1</b>        | K   | 50  | SZ                    | 10                                   | 40  | 5,5                               |
| <b>Kt-2</b>        | 1 ha  | 100   | SZ                    | 5                                    | 40  | 5,5                               |

K: kialakult, tovább nem osztható

SZ: szabadon álló

4. A Kt-1 övezetben az építési hely határvonalai:
5. A Kt-2 övezetben az építési hely határvonalai:
  - a. építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 30 m-re,
  - b. építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 30 m-re,
  - c. építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 30 m-re húzódik.
6. A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a. a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növényzóna (fasor alatta cserjesávval) telepítendő. A temető bővítése esetén a bővítési terület telekhatára mentén 30,0 m széles, többszintű, honos növényzetből álló növényzóna létesítendő.
  - b. a temető növénygyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
  - c. a temető átépítése, bővítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.
7. A 0126 hrsz-ú terület kegyeleti parkként kezelendő. A kegyeleti park területén épület nem, csak a pihenést szolgáló építmények (sétaút, emlékhely, pihenőhely) alakíthatók ki.

### **Sportterület**

#### **18.§.**

1. A sportterület (Ksp) a pihenés, szabadidő eltöltés, testedzés céljára szolgáló terület.
2. Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
  - a. sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda
  - b. sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
  - c. pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.
  - d. a terület fenntartásához szükséges épület,
  - e. a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.
3. Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

| övezeti jel | kialakítható telek min. nagysága (m <sup>2</sup> ) | kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m) | beépítés módja | beépítettség max. mértéke (%) | minimális zöldfelületi borítottság (%) | max. építmény-magasság (m) |
|-------------|--|--|----------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| <b>Ksp</b>  | 1 ha   | 100  | SZ             | 10                            | 65                                     | 5,5                        |

SZ: szabadon álló

4. Az övezetben az építési hely határvonalai:
  - a. építési határvonal az előkertben: a telekhatártól 20 m-re,
  - b. építési határvonal az oldalkertben: a telekhatártól 20 m-re,
  - c. építési határvonal a hátsókertben: a telekhatártól 20 m-re húzódik.
5. Az övezetben az épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek lehetnek.
6. Az övezetben a kerítés kizárólag fából, vagy drótfonatból készülő, lábazat nélküli, áttört kialakítású lehet, tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.
7. Az övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a. az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
  - b. a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyepráccsal történő borítása.
  - c. a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig egyszintű növényzetként beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.
  - d. növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazandók.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### *Közlekedési területek és létesítmények*

#### **19.§.**

1. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és

védőtávolságát a szabályozási és jellemző keresztmetszelvények tervlapok tartalmazzák.

2. A közlekedési területen és a közlekedési védőtávolságon belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
3. A települést érintő országos közutak:
  - 7307 számú Aszófő – Tótvázsony összekötőút  
Tervezési osztály jele külterületen: K.V.C  
belterületen: B.V.c D
  - 7338 számú Balatonakali - Balatonszőlős összekötőút  
Tervezési osztály jele külterületen: K.V.C  
belterületen: B.V.c D
4. A 7307 és 7338 számú összekötőutak jelenlegi nyomvonalát és szabályozási szélességét a szabályozási terven jelöltek szerinti korrekciókkal kell figyelembe venni. A külterületen az út mentén a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
5. Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.
6. A meglévő, megmaradó kiszolgáló-lakóutcák (B. VI. d D) szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerint változó, a meglévő, kialakult beépítésekre tekintettel. Az új kialakítású területeken jellemzően 16 méter szabályozási szélességű gyűjtőutaknál (B.V.d.B) és lakó-kiszolgáló utaknál (B.VI.d.B) egyaránt.
7. A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű-gyalogos burkolat, vagy díszburkolat, térkialakítás) kialakítását részleteiben kidolgozott terv alapján kell megépíteni.
8. Új létesítmények parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.
9. Meglévő létesítmények, ill. meglévő épületben funkcióváltással létrejövő új létesítmények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a közterületi parkolást a közterületekről szóló rendelet szabályozza.

### **Zöldterületek**

#### **20.§.**

1. Zöldterület a BSZA jelű szabályozási tervlapon „Z” szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
2. A zöldterületek funkciójuk, kialakításuk, valamint az elhelyezhető létesítmények alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
  - a. Z-1:
  - b. Z-2:
3. A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

| övezeti jel | kialakítható/<br>beépíthető<br>telek min.<br>nagysága (m <sup>2</sup> ) | kialakítható/<br>beépíthető<br>telek legkisebb<br>telekszélessége | beépítés<br>módja | beépítettség max.<br>mértéke<br>(%) | max.<br>építmény-<br>magasság<br>(m) |
|-------------|---|---|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Z-1         | 10 000 (1 ha)   | 100 m   | SZ                | 2                                   | 4,5                                  |
| Z-2         | 1500/-  | 30/- m  | -                 | -                                   | -                                    |

SZ: szabadonálló, K: kialakult, tovább nem osztható, csak összevonható

4. A Z-1 övezetben:
  - pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),
  - sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
  - kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
  - vendéglátó létesítmény,
  - a terület fenntartását szolgáló épület.
5. Az övezetben az építési hely határvonalai:
  - a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 20 m-re,
  - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 20 m-re,
  - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
6. A Z-1 övezetben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
7. A Z-2 övezetben:
  - pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, stb.),
  - köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
  - kerti építmények (pl. pergola) helyezhetők el.

A Z-2 övezetben épületek nem alakíthatók ki.
8. A Z-2 övezetben az egyes telkek területének minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő lombhullató fát kell telepíteni.
9. A zöldterületeken elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
10. Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), favédelmi tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
11. A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:
  - a. A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.

- b. A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

### ***Erdőterület***

#### **21.§.**

1. A közigazgatási területen található erdőterületek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén találhatóak, ezért elsődlegesen védett rendeltetésű erdőterületeknek tekintendők.
2. A védett erdőövezetben (Ev) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett erdőövezetben a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés (szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás), ill. a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
3. Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
4. Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai, ill. a Balaton-felvidéki Nemzeti Park természetvédelmi kezelési terve szerint történhet.
5. Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetészerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság és a természetvédelmi engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.
6. Kerítés -szakmailag indokolt esetben- csak vadvédelmi kerítés lehet, mely az erdészeti hatóság, mint szakhatóság engedélyével engedélyezhető.

### ***Mezőgazdasági terület***

#### **22.§.**

1. A KSZA jelű szabályozási tervlapon mezőgazdasági területként lehatárolt területek sajátos használatuk szerint:
  - a. Mk: kertes mezőgazdasági területek és
  - b. Má: általános mezőgazdasági területek.
2. <sup>8</sup>A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
  - a. az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással valósíthatók meg. Az épületek 38-45 –os magastetővel létesíthetők, kivéve az Má-4 övezetet, ahol ettől eltérő tetőtípus is lehet, de magastető esetén ebben az övezetben is 38-45 fokos kell legyen.

<sup>8</sup> Módosította a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

- b. a 100m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
  - c. az épületek maximális szélessége 12 m lehet, kivéve az Má-4 övezetet ahol max. 18 m..
  - d. <sup>9</sup> ---
3. A KSZA jelű szabályozási tervlapon lehatárolt tájképvédelmi területre az alábbi előírások vonatkoznak:
- a. a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
  - b. a tájhasználat megváltoztatása kizárólag a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető,
  - c. a terület tájképi, településképi érzékenysége miatt növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor nem helyezhető el,
  - d. önálló reklámhordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el,
  - e. táv és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt létesíthetők, kivéve ha védendő érték veszélyeztetése miatt a természetvédelmi hatóság másként rendelkezik,
  - f. 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése tilos.

### Kertes mezőgazdasági terület

#### 23.§.

1. A kertes mezőgazdasági területbe a KSZA jelű szabályozási tervlapon „Mk” jellel lehatárolt mezőgazdasági területek tartoznak.
2. A kertes mezőgazdasági területen kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m<sup>2</sup>, szélessége min. 16m.
3. A kertes mezőgazdasági területek a beépítés feltételei alapján az alábbi övezetekbe tartoznak:
  - a. borvidéki 1 övezet (Mk-1): történelmi borvidék szőlő I. kataszterbe tartozó, hagyományosan kertes használatú (volt zártkerti területek) mezőgazdasági területek.
  - b. borvidéken kívüli övezet (Mk-2): történelmi borvidék szőlő I. kataszterbe nem tartozó, hagyományosan kertes használatú (volt zártkerti területek) mezőgazdasági területek.
4. A kertes mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

| Övezeti jel | Épület típus | Beépíthető min. teleknagyság | Beépíthető min. telekszélesség | Beépítés módja | Max. beépítési % | Max. építmény magasság (m) |
|-------------|--------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Mk-1        | G            | 3000 m <sup>2</sup>          | 16 m                           | SZ             | 3% <sup>10</sup> | 4,0                        |
| Mk-2        | G            | 3000 m <sup>2</sup>          | 16 m                           | SZ             | 3% <sup>11</sup> | 4,0                        |

G: gazdasági épület, borturizmust szolgáló épület, SZ: szabadon álló

5. <sup>12</sup>A kertes mezőgazdasági övezetekben a jelen Rendelet hatályba lépése előtt kialakult 1500-2700 m<sup>2</sup> közötti nagyságú telkeken álló, jogszerűen létesült épületek, építmények átépítése, bővítése az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépítettségéig engedélyezhető.

<sup>9</sup> Törölte a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

<sup>10</sup> Módosította az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.

<sup>11</sup> Módosította az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.

<sup>12</sup> Módosította az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.



6. Az Mk-1 övezetbe tartozó mezőgazdasági területek történelmi borvidék I. osztályú szőlőkataszteri területei. Az övezetekben a hagyományos tájhasználat, valamint a szőlőterületek védelme érdekében:

- a. kizárólag a szőlőműveléshez, szőlőfeldolgozáshoz, borturizmushoz kapcsolódó gazdasági épületek (présház, pince) helyezhetők el. Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80%-a szőlőműveléssel hasznosított.
- b. a tájkarakter megőrzése érdekében a területek szőlőműveléssel hasznosítandók. Szőlőművelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át, a más hasznosítású területek művelési ága kizárólag szőlő művelési ágra változtatható.

6/A<sup>13</sup> Az Mk-2 övezetbe tartozó mezőgazdasági területek borvidéken kívüli kertes mezőgazdaság területei. Az övezetekben a hagyományos tájhasználat védelme érdekében:

- a. kizárólag művelt telek építhető be. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án intenzív kertészeti, vagy gyümölcsös kultúra található.
  - b. A művelt telken a gyümölcsfeldolgozás, tárolás és a kertészeti kultúra terményeinek tárolásához és feldolgozásához szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.
7. A kertes mezőgazdasági övezetekben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el. A gazdasági épületek alapterülete legfeljebb 100m<sup>2</sup> lehet.
8. A gazdasági épületek egy max. 20m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
9. A kertes mezőgazdasági övezetekben az építési hely határvonalai:
- a. építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
  - b. építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
  - c. építési határvonal a hátsókertben: az előkerti építési határvonaltól 20 m-re húzódik.
10. Az egymás melletti telkeken az építési helyeken belül az épületek oly módon helyezhetők el, hogy az épületek között egyéb jogszabályokban előírt távolságok (pl.: tűzvédelemi előírások stb.) biztosíthatók legyenek.
11. A tájkarakter erősítése és a tájkép védelme miatt az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással létesíthető.
- a) Az épületek, építmények az alábbi építési anyagok és felületképzések alkalmazásával alakíthatók ki:
    - az épület falazóanyaga: kő, vagy téglá,
    - a homlokzat: kőporos vakolatú, fehérre meszelt vakolt felületű, vagy nyers kőhomlokzat,
    - a nyílászárók: sötétszínűre pácolt, vagy mázolt fa nyílászárók,
    - a burkolat: téglá, fa, vagy kő,
    - a tető: natúr égetett agyagcserep-, vagy nádfedésű, 45° tetőhajlásszögű lehet.

<sup>13</sup> Beillesztette az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.

- Oromfalon terasz, loggia, vagy erkély nem alakítható ki.
  - b) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.
  - c) A mezőgazdasági területeken különálló árnyékszék nem létesíthető.
12. Lakó- vagy üdülőépület a kertes mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.
13. A kertes mezőgazdasági területen állattartó melléképület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavitó, állattartó telep stb. nem helyezhetők el.
- 14.<sup>14</sup>Kerítés a kertes mezőgazdasági területen kizárólag élő sövényből, vagy un. vadhálóból létesíthető.
15. Az erózió elleni védelem érdekében a kertes mezőgazdasági területeken az erdőművelési ágban lévő földrészletek más művelési ágba nem sorolhatók.

### **Általános mezőgazdasági területek (Má)**

#### **24.§.**

1. A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
- a. borvidéki általános mezőgazdasági övezet (Má-1): az övezetbe a kertes mezőgazdasági területen kívüli szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek tartoznak.
  - b. borvidéken kívüli általános mezőgazdasági övezet (Má-2): az övezetbe az Má-1 övezeten kívüli külterületi mezőgazdasági területek tartoznak.
  - c. belterületi kertek mezőgazdasági övezet (Má-3): az övezetbe a belterületi önálló helyrajzi számon található be nem épített kertek tartoznak.
  - d. <sup>15</sup>borturisztikai mezőgazdasági övezet (Má-4): az övezetbe kifejezetten a borászatot, borturisztikát és ahhoz kapcsolódó szolgáltatást és szállásférőhelyeket is szolgáló funkciók tartoznak
2. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m<sup>2</sup>, szélessége min. 30m.
3. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

| övezet<br>i jel | épület<br>típus | művelési ág | beépíthető min.<br>teleknagyság<br>(m <sup>2</sup> ) | beépíthető min.<br>telekszélesség<br>(m) | beépít<br>és<br>módja | max.<br>beépítési<br>% | max.<br>építmény<br>magasság |
|-----------------|-----------------|-------------|--|--|-----------------------|------------------------|------------------------------|
|                 |                 |             |  |  |                       |                        |                              |

<sup>14</sup> Módosította az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (4) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.

<sup>15</sup> Kiegészítette a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

|                    |               |                             |   |    |    |  |                |
|--------------------|---------------|-----------------------------|---|----|----|--|----------------|
| Má-1               | G             | szőlő                       | 20 000<br>(2 ha)                                | 50 | SZ | <sup>16</sup> 2%<br>(max:800m <sup>2</sup> ) | G: 4,0 m       |
| Má-2 <sup>17</sup> | G, L          | szőlő<br>gyümölcsös<br>gyep | 20 000 (2 ha)<br>30 000 (3 ha)<br>50 000 (5 ha) | 50 | SZ | 1%<br>(max:500m <sup>2</sup> )               | G, L:<br>4,0 m |
| Má-3               | -             | -                           | -   | -  | -  | -  | -              |
| Má-4 <sup>18</sup> | BSZF,<br>L, G | szőlő                       | 20 000<br>(2 ha)                                | 50 | SZ | 2%<br>(max:800m <sup>2</sup> )               | 4,0 m          |

SZ: szabadon álló, BSZF: borturisztikát szolgáló szolgáltatás és szállásférőhely, L: lakó, G: gazdasági

4. <sup>19</sup>Az övezet ingatlanain építményt elhelyezni az ingatlan telekhatáraitól mért 10 m-en belül nem lehet.
5. A tájkarakter erősítése érdekében az Má-1 (borvidéki általános) övezet területe szőlőműveléssel hasznosítandó. Az övezetben a szőlőművelési ágú terület más művelési ágba nem sorolható át. A nem szőlőművelési ágú terület kizárólag szőlőművelési ágra változtatható.
6. Az Má-1 övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló, valamint a borturizmushoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el, kizárólag abban az esetben, ha a telek legalább 80%-a szőlőműveléssel hasznosított.
7. Az Má-2 övezetben (borvidéken kívüli általános) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
8. Az Má-2 övezetben lakóépület csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki. A lakóépület alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200m<sup>2</sup> lehet.
9. Az Má-2 övezetben több telekből álló, legalább 100 ha nagyságú birtoktest alakítható ki. A birtoktest kialakításába bevont terület legalább felét egymással határos telkek alkotják. (A birtoktestbe tartozó egymással határos telkek között - mint birtoktestbe nem tartozó terület - legfeljebb utak, vízfolyások, árkok helyezkedhetnek el.) Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a birtokközpont telkének területe legalább a 10 000m<sup>2</sup>-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem korlátozza, ill. nem veszélyezteti.
10. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek a vonatkozó jogszabályok<sup>20</sup> előírásain túlmenően kertészeti tervet<sup>21</sup> is tartalmaznia kell. A kertészeti tervnek legalább

<sup>16</sup> Módosította az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (5) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.

<sup>17</sup> Módosította az 1/2016.(II.1.) sz. rendelet 1.§ (5) bekezdése. Hatályos 2016. március 2-től.

<sup>18</sup> Kiegészítette a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (3) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

<sup>19</sup> Módosította a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (4) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

<sup>20</sup> 45/1997. (XII.29.) KTM r. az építészeti tervdokumentáció tartalmi követelményeiről, továbbá az OTÉK 29.§. (6),

<sup>21</sup> 45/1997. (XII.29.) KTM rend. 5.§. 9. pontja szerint

kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M1: 200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.

11. Az Má-2 övezetben található fokozottan védett természeti területen épületek, építmények nem helyezhetők el.
12. Az Má-2 övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.
13. Kerítés kizárólag fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, lábazat nélkül létesíthető. Tömör kerítés nem alakítható ki.
14. <sup>22</sup>Az Má-4 övezetben:
  - a) Új épület elhelyezésénél a tájbaillesztés látványtervvel igazolandó.
  - b) Az övezetben az építés feltétele az ingatlan min. 80%-án meglévő művelt szőlő megléte.
  - c) A borturisztikai szálláshely és lakófunkciójú épületek max. 200 m<sup>2</sup> bruttó beépített területűek, míg a borturisztikai szolgáltató és borászati épületek max. 800 m<sup>2</sup> bruttó beépített területűek lehetnek.
  - d) Egy ingatlanon több épület is elhelyezhető, de a közöttük lévő távolság az építménymagasságuk átlagának min. ötszöröse kell legyen.
  - e) Az épületek vakolt homlokzat esetén csak fehér, törtfehér, világos szürke világos okker színűek lehetnek, míg natúr kőhomlokzat esetén „helyi” világos mészkő, vízszintesen rakott lapján fekvő sorokkal.
15. <sup>23</sup>Az övezetben újonnan kialakítandó közforgalom elől elzárt magánút minimális burkolati szélessége 3,0 m

### ***Vízgazdálkodási Terület (V)***

#### **25.§.**

1. Vízgazdálkodási területbe a patakok, az árkok medre és partja, valamint a vízmű területek tartoznak.
2. Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni. Továbbá figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet előírásaira is.
3. Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
4. A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50m-en belül, tavak partjától számított 100m-en belül meglévő épületek, építmények. létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények létesítéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
5. A vízfolyások és tavak jó karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6m, a tavak körül 3m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.

<sup>22</sup> Kiegészítette a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (5) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

<sup>23</sup> Kiegészítette a 17/2015.(XII.18.) sz. rendelet 1.§ (6) bekezdése. Hatályos 2016. január 17-től.

6. A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természetközei állapotának visszaállítását elősegítik.

### ***Közművesítés, közműlétesítmények***

#### **26.§.**

1. A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell.
2. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.
3. Az ivóvíz és ásványgyógyvíz kezelő műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeit és védősávjait biztosítani kell. {123/197. (VII.18.) Korm. rendelet 4 sz. melléklet}.
4. Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjteni, illetve bevezetni.
5. Az ivóvíz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
6. A település csapadékvízét nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.
7. A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű üzemeltetőkkel.
8. Útépítésnél a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
9. A meglévő fákat, fasorokat óvni kell. Az elkerülhetetlenül kivágott fát pótolni kell.
10. A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8. §-ban rögzített közművesztettség mértéke szerint teljes közművesztés rendelkezésre áll továbbá az épülettulajdonosokat közcsatornára való rákötésre kötelezni kell.
11. A település beépítésre nem szánt területein, épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a 2000. évi. CXII. törvény III. fejezetének 9.§.-ának 6. bekezdésében foglaltaknak eleget tesz.
12. Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornába való bevezetés előírásainak meg kell felelnie, a nagyobb szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – az előírt szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
13. A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

14. A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
15. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésére, esztétikai követelmények és látványvédelem betartására is figyelemmel kell lenni.
16. Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
17. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.

### **Vízellátás - tűzvédelem**

1. A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
2. A csatornahálózat megvalósulását követően házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötéssel együtt engedélyezhető.
3. A mértékadó oltóvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
4. Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
5. A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
6. Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
7. A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100m megközelítési távolságra kell elhelyezni.
8. A tűzcsapokat egymástól min. 5,0m távolságra szabad telepíteni.
9. A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként kell kiépíteni.
10. Védőtávolságok a MSz 7487/2 szerint biztosítandók:
  - a. Ivóvízvezeték (épület alapjától)
 

|                  |       |
|------------------|-------|
| – D 300 mm-ig    | 3,0 m |
| – D301-700 mm-ig | 5,0 m |

### **Szennyvízelvezetés**

1. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.
2. A meglévő szennyvízelvezető hálózat mentén fekvő ingatlanokat kötelezni kell a rákötésre és ezzel egyidejűleg a meglévő közműpótló berendezéseket el kell bontani!
3. A még csatornázatlan épületeknél a felhasznált vízmennyiségnek megfelelő szennyvíz

szállítási gyakoriságot számlával kell igazolni.

4. Védőtávolságok az alábbiak szerint biztosítandók:
  - a. Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
  - b. Szennyvíz nyomócső – D 300 mm-ig 3,0 m
5. A szennyvízátemelők környékén esetlegesen jelentkező szaghatás megszüntetéséről gondoskodni kell.

### **Csapadékvíz elvezetés**

1. Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
2. A fejlesztési területek csapadékvíz-elvezetését nyílt csapadékvíz-elvezető árok, illetve folyóka kombinációjával kell megoldani.
3. 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék-és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
4. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0.5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
5. Védőtávolságok:
  - a. Csapadékcatorna (épület alapjától) 3,0 m
  - b. Felszíni vízfolyás patak partétől 6,0 m  
széles szabadon hagyandó sáv.

### **Villamosenergia ellátás**

1. A nagyfeszültségű, illetve a közepfeszültségű oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásokat, az ágazati szabvány szerint rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.
2. Villamosenergia ellátási hálózatot létesítésekor illetve, rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
3. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
4. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

### **Földgázellátás**

1. Gázelosztó- és csatlakozó vezeték csak földalatti vezetéssel létesíthető.
2. Homlokzati, közterületről látszó gázvezeték nem létesíthető.
3. Gáznyomászabályozó-gázmérő állomások előkertés kivitelűek legyenek, közterületről nézve takarással létesüljenek.

### **Távközlés**

1. Településrendezési szempontból a távközlési hálózatot létesítéskor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépitménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.

## **AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME**

### **27.§.**

1. A táj esztétikai megjelenése érdekében a tájképet károsító épületek körül takarófásítás szükséges.
2. A műemlék védelem alatt álló és a szabályozási terveken védelemre javasolt épületek állagmegőrzése, felújítása, korszerűsítése csak oly módon lehetséges, hogy homlokzat és tömegkialakításuk ne változzon. Párkány és gerincmagasságuk, tetőhajlásszögük nem változtatható. Nyílászáróik befogadó mérete, aránya megtartandó.
3. A műemlék jellegű épületeknek az átalakítása, felújítása, állagmegőrzése csak az OMF(KuÖM) jóváhagyásával történhet. Bontásuk életveszély esetén engedélyezhető.

## ***Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem, település arculatának védelme, alakítása***

### **28.§.**

1. A műemléki környezet (az Országos Műemlékjegyzékben megfogalmazott lehatárolás pontosítása) a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület.
2. A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezeti területen a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv-ben és annak módosításában foglaltak szerint kell gondoskodni.
3. A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki hatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.
4. A szabályozási előírásban felsorolt településképi jelentőségű épület - az önkormányzati rendelet elfogadása után - önkormányzati védelem alatt áll, melynek alapján a létesítmények és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a települési főépítész és a műemléki hatóság véleményét figyelembe kell venni.
5. A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság, a területi főépítész és műemléki hatóság véleményének figyelembevételével bírálhatja el.
6. Az M 1:2.000-es léptékű Belterületi szabályozási terven jelölt műemléki, településképi, illetve helyi védettségű, és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel, illetve helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem elrendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.



7. A közterületeken a Helyi Önkormányzat (tulajdonosi) hozzájárulásával, a helyi hagyományok szerint az építési hatóság engedélyezi ill. szabályozza:
  - Utcabútorok, berendezések elhelyezését
8. A 10m-nél magasabb építmények, tornyok, oszlopok csak az Önkormányzat hozzájárulásával, táj- és utcaképet nem rontó módon helyezhetők el az egyéb jogszabályok betartása mellett.
9. A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.
10. A fentiekén túl értelemszerűen alkalmazni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány javaslatait.
11. Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén előzetesen írásban, már a tervezés fázisában meg kell keresni a KÖH illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját a szakhatósági állásfoglalás ügyében.  
A földmunkával járó tevékenységet csak a Hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni.

Pécsely teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni. Bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.

- A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV.tv. (Kövt.) 63. §-a alapján szakhatóságként jár el.
- Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt.<sup>24</sup> 24. §-a alapján kell eljárni.
- A régészeti lelőhelyek határát a szabályozási tervek jelölik.

#### **A 2001. évi LXIV. tv. településre vonatkozó rendelkezései:**

1. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni [10. § (1) bek.], ezért a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett lelőhelyeket előzetesen fel kell tární [22. § (2) bek.]. A régészeti feltárások költségeit annak kell fizetnie, akinek az érdekében a feltárás szükségessé vált [19.§ (3) bek.].
2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a KÖH szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásokba. Nyilvántartott régészeti lelőhelyen bármilyen jellegű földmunka megkezdését a Veszprém Megyei Múzeumi Igazgatóságnak és a ÖH Keszthelyi Regionális Irodájának a munka megkezdése

<sup>24</sup> Kulturális örökségvédelmi törvény

előtt 15 nappal írásban be kell jelenteni [63.§ (4) bek.].

3. Ha nyilvántartott lelőhelyekkel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
  - a tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig;
  - a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy Hivatal intézkedéséig gondoskodni;
  - az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a veszprémi Laczkó Dezső Múzeumot és a KÖH Helyileg illetékes Keszthelyi Regionális Irodáját. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli (24.§).
  - azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely) a törvényben engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül, vagy attól eltérő módon végzi, illetve a védetté nyilvánított, vagy a törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit megsemmisíti, megrongálja, örökségvédelmi bírsággal kell sújtani [82.§ (1) bek.].
4. Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. 24. §-a alapján kell eljárni.

### ***Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek***

#### **A levegő védelme**

##### **29.§.**

1. Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek<sup>25</sup>.
2. A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:
 

|                                       |                       |                    |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| a. kéndioxid: F,                      | b. nitrogéndioxid: F, | c. szénmonoxid: F, |
| a. szilárd (PM <sub>10</sub> ): E,    | e. benzol: F          |                    |
| b. talajközeli ózon B <sup>26</sup> . |                       |                    |

Amennyiben a légszennyezettség mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot<sup>27</sup>.

3. Pécsely teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.

<sup>25</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

<sup>26</sup> 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

<sup>27</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 7.§. (10) bek.

4. Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység<sup>28</sup> nem engedélyezhető.
5. Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a belterületen nem folytathatók. E tevékenységek folytatása külterületi gazdasági területeken, mezőgazdasági területeken is kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

### **A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

#### **30.§.**

1. Pécsely a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település<sup>29</sup>. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>30</sup> előírásait be kell tartani.
2. A közigazgatási terület hidrogeológiai védőidommal érintett részein érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat<sup>31</sup>.
3. Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatornába való vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
4. A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, új épület építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető.
5. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. <sup>32</sup> A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezeleni kell.
6. Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben az 1. vízminőség-védelmi területi kategóriára (Balaton és vízgyűjtője) vonatkozó előírásoknak megfelel.
7. A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:
  - a) állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,

<sup>28</sup> a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete

<sup>29</sup> 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete

<sup>30</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet

<sup>31</sup> a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet

<sup>32</sup> Az élővízbe, közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minőségének védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet, az ehhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet és a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásai tartalmazzák.

- b) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható<sup>33</sup>.
- 8. Pécsely nitrátérzékeny területen lévő település, ezért a közigazgatási területen folytatott mezőgazdasági tevékenységek során a jó mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó szabályokat<sup>34</sup> be kell tartani.
- 9. Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.

### **A termőföld védelme**

#### **31.§.**

1. Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
2. Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
3. Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
4. A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
5. A tájkarakter védelme miatt a közigazgatási területen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

### **Hulladékelhelyezés**

#### **32.§.**

1. A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
2. Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot<sup>35</sup> eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
3. A gazdasági területeken keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban<sup>36</sup> előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
4. A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

<sup>33</sup> 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

<sup>34</sup> 49/2001. (VI.3.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet

<sup>35</sup> a veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza

<sup>36</sup> 98/2001 (VI.15.) Korm. rend.

5. Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok<sup>37</sup> előírásait be kell tartani.

### **Környezeti zaj elleni védelem**

#### **33.§.**

1. Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 45 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) a 35 dB zajterhelési határértékeket nem haladja meg.
2. A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban<sup>38</sup> meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

### **Településkép védelmi és egyéb környezetvédelmi előírások**

#### **34.§.**

1. A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
2. A település lakó- és vegyes területein nem engedélyezhető a telepengedélyezési eljáráshoz kötött szolgáltató tevékenység<sup>39</sup>.
3. A gazdasági és mezőgazdasági területeken robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

### **Reklámhordozók, parabolaantennák elhelyezése az épületeken.**

#### **35.§.**

1. A település teljes közigazgatási területén reklámhordozó cég- és címtábla elhelyezése építési engedélyköteles:
  - a. A reklámhordozó engedélyezési tervét csak a magántervezői névjegyzékben szereplő építész, illetve ipar-, vagy képzőművész készítheti.
  - b. A beadványnak tartalmaznia kell:
    - az épület, és zártos beépítés esetén közvetlen szomszédai, érintett homlokzati tervét (a már engedélyezett reklámok feltüntetésével),
    - a reklám színezett ábrázolását, vagy fotóját,
    - a reklám hordozószerkezetét bemutató műszaki tervet,
    - további, az építési hatóság által esetenként előírt munkarészeket, okmányokat.
2. A reklámhordozók összterülete nem haladhatja meg a nyílás nélküli homlokzatfelület 10%-át.
3. Az épületeken csak az épületben tevékenységet folytatók számára engedélyezhető cég- és címtábla, vagy reklámhordozó.
4. A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el, a meglévők megszüntetendők.

<sup>37</sup> 41/1997. (V.28.) FM rendelet és 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet

<sup>38</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>39</sup> e tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

5. Az Lfk övezetben parabolaantenna létesítése engedélyköteles. A beadványnak tartalmaznia kell a parabolaantenna elhelyezését az épülethomlokzaton alaptérképi megjelöléssel, esetleg fotóval bizonyítva, hogy az antenna az utcáról a védendő rálátási, kilátási pontokról nem látszik.
6. A műemléki környezetben és a helyi utcakép védelem alatt álló területeken valamennyi utcai homlokzati árnyékoló szerkezet létesítése építési engedélyköteles.

### *Építési tilalmak, korlátozások*

#### 36.§.

1. Építési hatósági engedélyt csak az elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján olyan területre szabad kiadni, ahol az úthálózat és közműellátás biztosított.
2. Szabályozással érintett területen csak rendezett telekre adható új épület építésére építési engedély.
3. A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.
4. Közintézmények céljára és közösségi zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.
5. Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatba vétel időpontjáig tartható fenn.
6. Törmeléket lerakni csak az arra kijelölt területen szabad.
7. A település beépítésre nem szánt területén 3000m<sup>2</sup>-nél kisebb telket kialakítani nem szabad (BTSZ 8.§(1)).
8. A település közigazgatási területén 2500m<sup>2</sup>-nél nagyobb összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető (BTSZ 12.§)
9. A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete a telek területének 10%-át nem haladhatja meg. (BTSZ 13.§(1)).

### *Záró rendelkezések*

#### 37.§.

1. Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba és az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni.
2. Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Pécsely Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/1998.(IX.9.) rendeletet, a Pécsely Község Zártkerti Rendezési Tervéről szóló 1/1983. KKT. Rendelet és az azt módosító 5/1991.(VII.1.) és 4/1994. (V.16.) rendelet.
3. A Településszerkezeti Tervet lehetőleg 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.
4. **Minden új beépítésre szánt területen építési engedély csak akkor adható ki, ha előtte a szolgáltatók igazolása alapján bizonyítható, hogy a Balaton törvényben előírt csatornázottsági feltétel teljesült!**



**szolgáltatók igazolása alapján bizonyítható, hogy a Balaton törvényben előírt csatornázottsági feltétel teljesült!**

A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondosodik.  
Pécsely, 2005. szeptember 07.

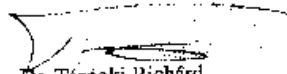
Sebők Lajos  
polgármester

Jurics Tamás  
megbízott jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2005. október 3.  
A hatálybalépés napja: 2005. november 3.

Jurics Tamás  
megbízott jegyző

**Egységes szerkezetbe foglalva: 2016. február 1.  
Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hatálybalépésének napja: 2016. március 2.**

  
Dr. Tárnoki Richárd  
Jegyző



## **FÜGGELÉK:**

### **Műemlékek:**

- 070/17 Zádor-vár,
- 1069/1 pince,
- 992/4 pince,
- 1082/2 pince,
- 1632 pince.

### **Műemlékek műemléki környezetének helyrajzi számos felsorolása:**

- Belterület:
  - 97, 101, 102, 104, 105/1, 109/4, 110, 113-117, 119, 120, 124/1, 125-128, 410/1-3, 411/1, 2,
  - 17, 18, 144/1,2, 151, 152, 153/2,
- Külterület:
  - 070/16,
  - 1066/1, 1067/5, 1069/4, 1071, 1073/3,
  - 990/1, 991, 992/5,/6,/7, 993, 994, 995, 996, 998, 1007, 1002, 1006,
  - 1083/1,/2, 1086/10,/11,/15, 1081/7, 1081/8, 1025, 1026, 1028,
  - 1631, 1634, 1635, 1671, 1672, 1674, 1683/1,/2, 1685, 1686.

### **Helyi védeettségre javasolt épületek**

- Hosszú u. hrsz: 105/1, 113, 148, 75,
- Templom u. hrsz: 58, 173

### **Nyilvántartott régészeti lelőhelyjel érintett helyrajzi számok:**

- R-1: 207-237, 262-263, 55/2, 377, 368, 371, 373, 374/1
- R-2: 170-182, 6-8, 11, 379/26
- R-3: 070/16-19
- R-4: 885-887, 901, 902, 066, 067/12,16,
- R-5: 094/7, 097, 0100/6,7,
- R-6: 1732/8-10, 1730, 1731, 1729, 1726, 1744-1747,
- R-7: 1656-1659/2, 1662, 1663,
- R-8: 06/3,
- R-9: 021/3/5/6,
- R-10: 0108/3,
- R-11: 1421/1-1426/5,
- R-12: 0204/1/2,
- R-13: 0163/13,
- R-14: 0190/2,