

**Kékkel:** jelen módosítás által javasolt változtatások

**Pirossal:** a 2023. évi 1. módosításban éppen elfogadásra váró változtatások (külön eljárásban – nem véleményezendő)

# Helyi Építési Szabályzat

## Szúcsi Község Településrendezési Tervének Szabályozási Tervéhez

15/2004. (IV. 14.) rendelet

**Tárgy:** Szúcsi Község Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának megállapítása.

Szúcsi Község Önkormányzata az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény) 6. § (3) bekezdés a./ pontjában kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

### A Képviselő-testület

Szúcsi Község Szabályozási Tervét és a Helyi Építési Szabályzatot a Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. által készített

- Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve (II/1. melléklet),
- Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve (II/2. melléklet), és a
- Helyi Építési Szabályzat (II/3. melléklet) szerint állapítja meg.

A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során a Szabályozási Tervekben és az elválaszthatatlan részét képező Helyi Építési Szabályzatban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

## II/3 . melléklet

a 15/2004. (IV. 14.) rendelethez

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Szűcsi Község Településrendezési Tervének  
Szabályozási Tervéhez

## I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1. §.

---

#### A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Szűcsi község igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (módosítva az 1999. CXV. törvénnyel), a továbbiakban Étv., valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a Szabályozási Terv és a jelen Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) előírásainak együttes figyelembevételével lehet.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, melyek alól az I. fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést – az országos érvényű előírások keretein belül, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

### 2. §.

---

#### Belterületi határ módosítás

- (1) A szabályozás által előírányzott belterületi határ módosításainak helyét az 1. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A belterületbe vonás és kizárás ütemezetten is végrehajtható.
- (3) A lakóterületeket és a településközponti vegyes, valamint üdülőterületeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell szükségszerűen belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.
- (4) A területek belterületbe vonásáról a tényleges igények függvényében, a közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítésével, ill. egyéb terület-előkészítési tervi feladatok végrehajtásával párhuzamosan kell gondoskodni.

## II. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

### 3. §. A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

---

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
- Beépítésre szánt területek
  - Beépítésre nem szánt területek
- kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Tervek (Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve ill. Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve) határozzák meg és határolják le.

### 4. §. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

---

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbiak lehetnek:

- **Lakóterület, ezen belül**
  - falusias lakóterület - **Lf**
- **Vegyes terület, ezen belül**
  - településközponti vegyes terület - **Vt**
- **Gazdasági terület, ezen belül**
  - iparterület - **Gip**
- **Üdülőtérület, ezen belül**
  - hétvégi házas terület - **Üh**
- **Különleges terület, ezen belül**
  - Temetőterület – **Kte**
  - Sportterület – **Ksp**
  - Pincesor területe – **Kpi**

### 5. §. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

---

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbiak lehetnek:

- Közlekedési és közműterületek – **Köu** - **ezen belül**
  - Közút területe – **Köu**
- Erdőterületek - **E** – **ezen belül**
  - Védelmi ill. védett erdő terület – **Ev**
  - Egészségügyi-turisztikai erdő terület – **Ee**
  - Gazdasági erdő - **Eg**
- Mezőgazdasági területek – **M** – **ezen belül**
  - **Általános mezőgazdasági terület – Má**
    - Szántó – **Má/sz**
    - Gyep – **Má/gy**
    - Tanya – **Má/ta**
  - **Kertes mezőgazdasági terület – Mk**
    - Szőlő, gyümölcsös területek – **Mk/szgy**
- Vízgazdálkodási területek – **V** – **ezen belül**
  - **Állandó vízfelületek – V/áv**
  - **Ideiglenes vízfelületek(árkok) területe – V/iv**

## 6. §. Szabályozási elemek

- (1) A terv kötelező és irányadó elemeit a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
  - Belterületi határ
  - Beépítésre szánt terület határa
  - A közterületek és egyéb funkciójú területek határa – kötelező szabályozási vonal
  - A területfelhasználási egység besorolása és határa
  - Az övezeti besorolás és határa
  - Övezeti előírások, ezen belül
    - A beépítési mód
    - A legnagyobb beépítettség
    - A telekterület
    - A minimális zöldterület
    - A megengedett legnagyobb építménymagasság
  - A területre, építményekre, természeti- és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások
  - Az elő-, hátsó- és oldalkertek méretei, valamint az építési vonal és építési hely
  - A közművesítés előírásai
  - A terepszint alatti építmények előírásai
  - A környezetvédelmi előírások
- (3) Irányadó elemek:
  - Az azonos építési övezeten belül a meglévő és javasolt telekhatárok
- (4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
  - a kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges
  - az irányadó szabályozási elemek módosítása a rendezési terv módosítása nélkül akkor engedélyezhető, ha a módosítás után az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül
  - a meglévő telekhatárok megváltoztatásához, (összevonás, telekalakítás, - melyet kötelező szabályozási vonal, területegység határa vagy övezeti határ nem tilt) a rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.
  - telekösszevonások és telekmegosztások esetén is be kell tartani a Szabályozási Tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket.

---

## 7. §.

### A telkek beépítésének feltételei

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás, beépítés), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) Az 1. bekezdésben foglaltaktól eltérően telekalakítás vagy építés a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetén akkor is engedélyezhető, ha:
  - az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság, esetleg egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.
  - a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (10, vagy több év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, nem teszi költségesebbé - amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget. Érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az

épitmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építettő kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

- (3) A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt területfelhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy közcélra megnyitott magánútról biztosítani kell.
- (4) Az egyes építési övezetekben a beépítésre szánt területen használatbavételi engedélyt kiadni csak az alapvető közművek (vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés illetve a villamos energia ellátás) kiépítése esetén lehet. Új területek beépítésének engedélyezése csak a vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés illetve a villamos energia ellátás megvalósítása mellett engedélyezhető, melyet az építési engedély kiadásakor kötelezettséggként kell előírni az építettő számára.
- (5) Az önkormányzat által meghatározott indokolt esetekben az alapvető közművek kiépítése az építési engedély kiadásának feltétele.
- (6) Az út felhasználású ingatlan önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.
- (7) A használat során keletkező hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- (8) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:
  - a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
  - a köztárgyak,
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
  - a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
  - a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (9) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) min. egy telektömb nagyságú, vagy külön kijelölés szerint a terület egység régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése. Ennek végrehajtása a beépítés előtt az építettő feladata.

## **8. §.**

---

### **Építéshatósági eljárások**

- (1) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a szabályozási tervben előírt telekalakítási eljárást - pl. telekmegosztás, közterület céljára való területlejegyzés – maradéktalanul elvégezték.
- (2) A távlati fejlesztésre kijelölt területek végleges hasznosításáig az ingatlanok használata – átmenetileg – a jelenlegi rendeltetésüknek megfelelően történhet, de új épület ideiglenes jelleggel csak úgy helyezhető el, ha az építettő a területet a fejlesztés megvalósulásának idejében saját költségén eredeti állapotába helyreállítja.
- (3) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja a műemléki környezetben, valamint a helyi értékvédelmi területen belül:
  - Építmények felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése.

- Az építmények közterületről és közterületként használt területekről látszó homlokzati felületein a 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámfelület létesítése.
  - Minden 50 m<sup>2</sup> területet meghaladó térburkolat létesítése.
- (4) Az építési engedély kérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően csatolni kell az épület alatti, közterület alá nyúló, vagy önállóan létesült pince, illetve gazdasági épület felmérési terveit.
- (5) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) eljárására vonatkozó szabályokat a 2001. évi LXIV. törvény, és a 16/2001. (X.18.) NKÖK rendelet tartalmazza.
- (6) A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályok szerint építésügyi hatóságként jár el:
- a műemlékeken végzendő minden olyan építési munka esetében, amely az építésügyi engedélyezés szabályai szerint engedélyköteles,
  - a műemléki ingatlant érintő területhasznosítási és telekalakítási ügyekben.
- (7) Az építési engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építészeti védelem alá vont épületek esetében felmérési tervdokumentációt kell készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek (pince is) alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési tervnek tartalmaznia kell fotódokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei és környezete (pl. pincefalú környezete) is megjelennek. A felmérési tervnek ki kell terjednie az építészeti értékek, homlokzatképzés, belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők (pl.: kapuk, ablakok, ajtók) részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítására kell törekedni, illetve az értékeket meg kell őrizni. Utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentációval kell kiegészíteni. Az utcaképi terv legalább a szomszédos 3-3 telket foglalja magába akkor is, ha esetleg közterület választja el a tervezendő épülettől.
- (8) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen új épület, pavilon elhelyezése csak rendezési terv alapján lehetséges.

## 9. §

---

### A telekalakítás szabályai

- (1) A területfelhasználási egységeken belüli telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási terv és a külön készítendő telekrendezési terv alapján végezhetőek el. [85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról].
- (2) A Településszerkezeti Tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani, ezzel együtt végezhetőek el a Szabályozási Tervben és a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások.
- (3) Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telket nem lehet kialakítani.
- (4) A telkek kialakításánál törekedni kell az egyszerű kontúrú, könnyen beépíthető telkek kialakítására. Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki, kialakult beépítésnél csak abban az esetben engedélyezhető, ha ez a terület használatát, közterületi kapcsolatát javítja.
- (5) Új, beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében az építési hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az 1997. évi LXXVIII. törvény 24. § (3) bekezdése alapján utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségének viselésére kell, hogy kötelezze.

## 10. §

### Általános építmény-elhelyezési előírások

---

- (1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:
  - az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
  - személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
  - a rendeltetésszerű használathoz szükséges – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
  - a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
  - a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 98/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet alapján megoldható, az építmény:
    - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
    - a levegő minőségét,
    - a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.
- (2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei (területelőkészítés, vízrendezés, stb. hiánya miatt) nem biztosítottak, építési munka csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően engedélyezhető, végezhető. Kivétel az előközművesítés, melyet elegendő a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig biztosítani.
- (3) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.
- (4) Meglévő épületen csak akkor végezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, ill. az építési tevékenységnél az előírások teljesíthetőek.
- (5) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása által nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- (6) Az állattartással kapcsolatos előírásokat a település önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

## III. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

## 11. §.

### A terv területének felhasználása

---

- (1) A település közigazgatási területe
  - beépítésre szánt területre, amelyen belül az építési telkek megengedett legkisebb beépítettsége legalább 10%
  - beépítésre nem szánt területre osztott, amelyen belül az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%.



## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 12. §.

#### A területre vonatkozó általános előírások

- (1) A beépítésre szánt területeken építési telket alakítani a terv vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- (2) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával helyezhetők el.
- (3) A település lakóövezeti telkein az épületek az alábbiak figyelembe vételével kerülhetnek elhelyezésre:
  - A Szabályozási Terv alapján előírt építési helyen belül (az elő- oldal- és hátsókerttel csökkentett telekméret) a max. beépítési %-nak megfelelő nagyságú telekterület építhető be, de ez az érték nem lehet több, mint 500 m<sup>2</sup>.
  - Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túli telekrész nem építhető be.
- (4) A kötelező építési vonal – ha a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik – az építési hely közterület felé eső határvonala. Sarokbeépítésnél mindkét közterületi határvonal figyelembeveendő.
- (5) A beépítésre szánt területek övezeti jel kódjának létrehozása a következőképpen történik:  
Pl. az övezet jele **Lf/1.234**, ahol
  - Lf - területfelhasználás kategóriája
  - 1 - a lehetséges beépítési mód kódja
  - 2 - a max. beépítési % kódja
  - 3 - a max. építménymagasság kódja
  - 4 - a min. telekterület kódja

- (6) A lehetséges beépítési mód kódjai:

1	Oldalhatáron álló beépítés
2	Szabadon álló beépítés
3	Ikres beépítés
4	Zártsorú beépítés
5	Csoportos beépítés
6	Úszótelkes beépítés
7	Kialakult beépítés

- (7) A max. beépítési % kódjai:

1	10 %
2	15 %
3	20 %
4	30 %
5	40 %
6	50 %
7	60 %
8	80 %
9	Kialakult

- (8) A max. építménymagasság kódjai:

1	3,0 m
2	4,5 m

3	6,0 m
4	7,5 m
5	9,0 m
6	10,5 m
7	12,5 m
8	15,0 m
9	Kialakult

(9) A min. telekterület kódjai:

1	300 m <sup>2</sup>
2	550 m <sup>2</sup>
3	700 m <sup>2</sup>
4	900 m <sup>2</sup>
5	1200 m <sup>2</sup>
6	1500 m <sup>2</sup>
7	3000 m <sup>2</sup>
8	5000 m <sup>2</sup>
9	Kialakult

(10) A Szabályozási Terv módosítása során az új övezetek létrehozása az (5) – (9) pontban leírt szabályok szerint történik.

(11) A település területén az egyes területfelhasználási egységek esetén betartandó szintterület sűrűség mutatók a következőképpen alakulnak:

<b>Területfelhasználási egység</b>	<b>Szintterület sűrűség max.</b>
Falusias lakóterület	0,5
Településközpont vegyes terület	2,4
Ipari terület	1,5
Hétfélig házas terület	0,2

(12) Terepszint alatti építmények – a közművek és közműépítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(13) A következő területfelhasználási egységek egy telekterületén több önálló épület is elhelyezhető:

- falusi lakóterület esetén, ha a telken folytatandó gazdálkodói tevékenység ezt megkívánja,
- településközponti vegyes területen, ha a funkciók elhelyezése megkívánja,
- ipari- gazdasági területen, ha a technológia megkívánja.

Több épület elhelyezése esetén is betartandó az övezetben előírt építési terület és a telekre vonatkozó beépítési előírás.

(14) Tetőtérbeépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető. A tető hajlásszöge 35-45° között választható meg, a szomszédos beépítésekhez igazodva. A jellemző tetőfelületen a különböző felépítmények, eltérő tetőhajlásszögű kiegészítések, tetőablakok és egyéb nyílások, melyek megbontják az egységes tetőfelületet, nem haladhatják meg az össztetőfelület 30 %-át.

(15) Az építési telken - a telek beépített területébe beszámításra nem kerülően - az alábbi építmények helyezhetők el:

- elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladékartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel),
- oldal- és hátsókertben:
  - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakó hely, lugas,
  - kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső és lejtő,
  - szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

(16) Az építési telken a telek beépített területében beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
  1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
  2. tárolóépítmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
  3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
  4. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
  5. a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
  6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
  7. pince, pincefelépítmény.

(17) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása

#### ELŐKERTEK

- Ha a szabályozási terv nem rendelkezik az előkert méretéről, akkor újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, kialakult beépítésű terület esetében a környezetben jellemző (a telektől jobbra-balra legalább 2-2 beépített telek) értékeket kell alkalmazni.

#### OLDALKERTEK

- Oldalhatáron álló, szabadon álló ill. ikres beépítés esetében az építmények közötti legkisebb távolság nem lehet kisebb, mint a megengedett legnagyobb építménymagasság vagy a tűztávolság nagyobbik értéke.
- Szabadon álló ill. ikres beépítés esetében az építmények közötti legkisebb távolság nem lehet kisebb, mint a megengedett legnagyobb építménymagasság fele vagy a tűztávolság nagyobbik értéke.
- Zárt sorú és csoportos beépítési mód esetén nem lehet kisebb, mint
  - Az övezet szerinti legnagyobb építménymagasság mértékének fele vagy a tűztávolság nagyobbik értéke,
  - Az oldalkertre néző tényleges építménymagasság mértékének fele vagy a tűztávolság nagyobbik értéke,
  - Min. 3,0 m.
- Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet, egy telken belül a váltott oldalhatárú beépítés nem engedhető meg.

#### HÁTSÓKERTEK

- A hátsókertek megállapítása az OTÉK, valamint egyéb telekhasználati szabályozások szerint történik.
- Előírás hiányában a hátsókert nem lehet kisebb, mint
  - A hátsókertre néző tényleges építménymagasság mértéke
  - Min. 6,0 m.

- (18) A főépületen kívüli épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők az építési területen belül.
- (19)<sup>1</sup> A Képviselő-testület a község Petőfi Sándor utca – Rózsa Ferenc utca-belterület határa által határolt területen a 15/2004. (IV.14.) számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv előírásait hatályon kívül helyezi.
- (20)<sup>2</sup> A rendelettel nem szabályozott területrészen az építési tevékenységeket az Étv. 18. § (2) bekezdése alapján az illeszkedés szabályai szerint kell elbírálni.

### 13. §.

#### Lakóterületek

---

- (1) A kijelölt övezeti felosztás arra szolgál, hogy a lakóterületek településképileg megfelelő módon épülhessenek ki. A telekalakítást és a beépíthetőséget meghatározó övezeti paraméterek eltérései lehetőséget adnak a terület építészeti tagolására, és a funkcionális eltérésekből adódó területigények kielégítésére.
- (2) A lakóterületen belül a szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:  
Főépületek (közterület felé eső épület) esetében
- Ha a telek szélessége meghaladja a 16,0 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával is építhető.
  - Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25,0 métert, az épület szabadonálló formában is elhelyezésre kerülhet.
- (3) A zöldfelületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (4) Lakóterület területfelhasználási egységének beépítése esetén a beépítés feltétele a telek belterületbe vonása.

### 14. §.

#### Falusias lakóterületek (Lf)

---

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakóterület laza beépítésű, 4,50 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású, ~~100-m<sup>2</sup>-hasznos-alapterületet meg nem haladó~~ kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
- Egy lakóépület, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.
  - Mező- és erdőgazdasági építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Kézműipari építmény
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
- (3) A falusias lakóterületen belül kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyag-töltő állomás,

---

<sup>1</sup> Kiegészítette a 4/2009. (III.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2009.04.04. napjától.

<sup>2</sup> Kiegészítette a 4/2009. (III.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2009.04.04. napjától.

- önálló 3 férőhelynél nagyobb parkolóterület és garázs, valamint a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek tárolója.
- (5) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését a község állattartási rendelete szabályozza.
- (6) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:
- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
  - nyári konyha, mosókonyha, szárító
  - egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámokkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
  - az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
  - kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
  - a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
  - fűtés céljára szolgáló épület (kazánház).
- (7) Új kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények létesítése csak teljes közművesítettség kiépítése esetén történhet.

#### 15. §.

#### A lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beép. mód	Min. Telekter. m <sup>2</sup>	Min. Zöldfel. %	Max. építmény magasság m	Max. beép. %
Falusias lakóterület	Lf/1422	Oldalhat. álló	550	40	4,50	30
	Lf/1423	Oldalhat. álló	700	40	4,50	30
	Lf/1424	Oldalhat. álló	900	40	4,50	30

#### 16. §.

#### Vegyes területek

- (1) A vegyes terület igazgatási, lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

#### 17. §.

#### Településközponti vegyes területek (Vt)

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendég-látó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A tervben a következő településközponti vegyes területü övezetek kerültek kialakításra:
- **Vt/1621** – oldalhatáron álló, kialakult esetekben szabadon álló beépítésű telkek, ahol lakófunkció ill. az övezetben végezhető egyéb tevékenységek helyezhetők el
  - **Vt/2535** – szabadonálló beépítésű, a település legfontosabb intézményeinek elhelyezésére szolgáló telkek övezete

- (3) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb a turizmushoz kapcsolódó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - parkolóház.
- (4) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb önálló gazdasági építmény,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - önálló 3 férőhelynél több parkolóterület és garázs, valamint a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek tárolója.
- (5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

### 18. §.

#### Településközponti vegyes területek övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telkekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telkester m <sup>2</sup>	Min, zöldfel. %	Max. építmény mag. (m)	Max. beépítettség %
Település központi vegyes terület	Vt/1621	Oldalhat. álló (szabadonálló)	300	20	4,50	60
	Vt/2535	Szabadonálló	1200	20	6,00	40

### 19. §.

#### Gazdasági területek

- (1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint ipari funkciójú területek lehetnek (jele: Gip).

### 20. §.

#### Ipari területek (Gip)

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari területek besorolása a településen:
- **Gip/2999** – környezetbarát iparterület.
- (3) A környezetbarát iparterület a környezetterhelési határértékeket el nem érő funkciók, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldfelületi környezetbe helyezve.

- (4) Az ipari gazdasági területen az OTEK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó - és a személyzet számára szolgáló max. 1 lakás,
  - oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni, és az egyes iparterületeken belül a technológiához kapcsolódó helyi környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A lakóterületek felé kötelezően védőfásítást kell elrendelni.
- (6) Új ipari létesítmény elhelyezésekor előzetes környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.
- (7) Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj és rezgéshelyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.

## 21. §.

### Gazdasági területek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos Használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. Telekter m <sup>2</sup>	Min. zöld felület %	Max. ép.mag. m	Max. beépítési %
<b>Ipari terület</b>	<b>Gip/2999</b>	Szabadonálló	1000 (K)	30	6,0 (K)	40 (K)

Ahol

K – kialakult helyzet ill. a Szabályozási Terven jelölt állapot

## 22. §.

### Üdülőterületek

Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

## 23. §.

### Hétfégi házas területek (Üh)

- (1) A szabályozási terven Üh jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint hétfégi házas üdülőterületek.
- (2) Az üdülőterület hétfegiházás besorolású, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A hétfégi házas területen belül kizárólag a terület ellátását biztosító kiskereskedelmi és szolgáltató épület valamint sportépítmény helyezhető el.
- (4) A hétfégi házas területen csak a terület igényei szerinti, és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

## 24. §.

### Üdülőterületek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület m <sup>2</sup>	Min. zöldfelület %	Max. Ép.mag. m	Max. Beépít. %
Hétfélig házas terület	Üh/2212	szabadon-álló	550	60	3,0	15

## 25. §.

### Különleges területek (K)

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A község különleges területei sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:
  - **Temető területe – Kte**
  - **Sport terület – Ksp**
  - **Pincesor területe – Kpi**
- (3) A temetőterületen a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhetők.
- (4) A sportterületen csak kiszolgáló épület építhető.
- (5) A pincesor környezetében új pincék építése csak részletes felmérésen alapuló egységes beépítési terv szerint történhet.
- (6) A pincesor övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelek és ezen belül úszótelek kialakítható.
- (7) A pincesor területén a tulajdonformától függetlenül sem a telek, sem az épület nem keríthető el. A beépítési mód zárt sorú, illetve kialakult helyeken zárt sorúsítható szabadonálló beépítés. Ha a pincesoroknál az épületek közötti OTÉK szerinti tűztávolság nem tartható be, akkor az egymás közelében lévő pincék homlokzatait tűzgátló falként kell megépíteni nem éghető anyagokból nyílás nélkül, kivéve a bejárati főhomlokzatot. A tetőfedés csak nem éghető anyaggal történhet. A tetőn ablak, szellőzőnyílás nem helyezhető el.

## 26. §.

### Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása



Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telek-terület m <sup>2</sup>	Min. Zöldfelület %	Max. Építm. mag. m	Max. Beépít. %
Temető területe	<b>Kte/2199</b>	szabadonálló	K	40	K	10
Sportterület	<b>Ksp/2129</b>	szabadonálló	K	50	4,5	10
Pincesor területe	<b>Kpi/4919</b>	Zártsorú ill. szabadonálló (új pincék építése csak egy készítendő tanulmányterv szerint lehetséges)	K ill. a készítendő tanulmányterv szerinti	40 (az úszótelkeket magába foglaló tömbtelekre vonatkozta tva)	3,0 (K)	K ill. a készíten dő ter v szerinti

Ahol

K – kialakult helyzet, ill. a Szabályozási Terven jelölt állapot

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 27. §.

#### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A település területén található közterületek rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) Közterületek, illetve közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- (6) Közterületen csak olyan úttartozék jellegű építmény létesíthető, amely az út és a járda meglévő és tervezett vízszintes és magassági viszonyaihoz illeszkedik.
- (7) Önálló építmények köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor, szökőkút, reklámtorony stb.) csak építési hatósági engedéllyel helyezhetőek el.
- (8) A közterületek burkolatát a fenntarthatóság, karbantarthatóság és a káros környezeti hatásokat mérsékelő szempontok figyelembevételével kell kialakítani.
- (9) A közterületek zöldsávjait a közművezetékek nyomvonalának figyelembevételével fásítani kell.
- (10) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,

- közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények
- köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése
- távbeszélő fülke elhelyezése,
- építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
- zöldfelületek, fasorok
- közművek felépítményei
- egyéb, az önkormányzat által közterület használatról szóló rendeletben engedélyezett funkciók.

- (11) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.
- (12) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani. Kialakult állapot esetén a magántelken történő közművezetékek nyomvonalára szolgalmi jogot kell előírni.
- (13) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását is. Gyalogos átkelőhelyeknél döntött, illetve süllyesztett szegélyszáv alakítandó ki.

## 28. §.

### Közlekedési területek (KÖ)

- (1) A település közlekedési területei a terven a szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közlekedési területek övezeti besorolása a tervben:
- **Köu** – közutak területe
- (3) Közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- Közlekedési építmények
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- (4) Közlekedési területen belül elhelyezhető épületek esetében az elhelyezési szabályokat a közút kezelőjének előírásai alapján kell kialakítani.

## 29. §.

### A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- (2) A területen a víziközmű kiépítés mértéke:
- A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területhasználat feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében kell kiépíteni. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
  - A csatlakozó házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve építendőek ki. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
  - A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítandó meg.

- A csapadékvíz-elvezetés nyíltárkos rendszerű csapadékcsatornával, indokolt esetben zárt rendszerű csapadékcsatornával építendő ki.
- (3) A szennyvízcsatorna kiépítéséig – átmeneti időre - zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető, ennek azonban vízzáróságát jegyzőkönyvvel kell igazolni. Amennyiben a szennyvízcsatorna kiépül, úgy az ingatlanonkénti rákötést kötelező érvényűen kell elrendelni.
- (4) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (5) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen vagy közterületen kell megvalósítani.
- (6) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

### **30. §.**

---

#### **Erdőterületek (E)**

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint
  - **Ev** - védelmi célú – védő erdő
  - **Ee** – egészségügyi - turisztikai erdő
  - **Eg** – gazdasági erdő.
- (3) Az erdő egyes rendeltetési egységei egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.
- (4) Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (5) Az erdők rendeltetésének megváltoztatása az erdőgazdasági üzemtervekben történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági üzemtervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
- (6) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatásához, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (7) Az 1996. évi LIV. „Az erdőről és az erdő védelméről” szóló törvény, illetve annak 15–22. §-aiban foglaltakat mindenkor figyelembe kell venni.
- (8) Az erdők területén csak a rendeltetés szerinti használathoz és fenntartáshoz szükséges építmény helyezhető el. A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el. Csak a 10 ha-t meghaladó terület nagyságú telken lehet épületet elhelyezni:
  - Az egészségügyi - turisztikai erdő területén max. 5 %-os beépítettséggel
  - A gazdasági erdő területén max. 0,5 %-os beépítettséggel
- (9) A turisztikai, azaz közhasználatra szánt erdő területén elhelyezhetők:
  - erdészház, vadászház, őrház
  - a szabadidő eltöltését és a testedzést szolgáló építmények (erdei tornapálya, kerékpárút, turistaút, pihenőhely, esőbeálló, sípálya, szánkópálya, egyéb sportpálya stb.)

- a turizmust szolgáló szállásépületek (turistaház, menedékház, üdülőtábor, camping stb.)
  - sátorozóhely, ha a telek nagyobb, mint 10 ha, max. 2 %-os beépítettséggel.
  - az erdő által biztosított körülményeket igénylő gyógyintézmények építményei.
- (10) Az erdőterületen az alábbi rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el:
- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
  - közművek és közműpótlók (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
  - a nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
  - a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
  - geodéziai, turisztikai jelek, köztárgyak,
  - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
  - a kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
  - a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei.
  - a biztonsági okból szükséges őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei,
  - a vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
  - a termékvezetékek és műtárgyai a védőtávolság biztosításával.

### 31. §.

---

#### Mezőgazdasági területek (M)

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célokra felhasználni nem lehet, azaz e területen a rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.
- (3) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:
- **Általános mezőgazdasági terület – Má**
    - Szántó – **Má/sz**
    - Gyep – **Má/gy**
    - Tanya – **Má/ta**
  - **Kertes mezőgazdasági terület – Mk**
    - Szőlő, gyümölcsös területek – **Mk/szgy**
- (4) A mezőgazdasági területeken építmény elhelyezésére az OTÉK szerint kerülhet sor.
- (5) A mezőgazdasági rendeltetésű területen elhelyezhetők az alábbi építmények:
- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjárművárakozóhelyek,
  - a kutatás és ismeretterjesztés építményei,
  - közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
  - nyomvonal jell. vezetékek, termékvezetékek és műtárgyai, a védőtáv. biztosításával,
  - a távközlés létesítményei,
  - a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
  - geodéziai jelek, köztárgyak,
  - a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,
  - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
  - a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi és ellátó létesítmények,
  - biztonsági okokból szükséges őrház,
  - komposztáló telep és építményei.

### 32. §.

#### Vízgazdálkodási területek (V)

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:
  - V/áv– **állandó vízfelületek területe**
  - V/iv – **ideiglenes vízfelületek (árkok) területe**
- (2) A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények és a vízmű technológiai épületei helyezhetők el.

### 32/A. §

#### Különleges beépítésre nem szánt területek (K)

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeti besorolása:
  - a) K-en – különleges megújuló energia-hasznosítási terület.
- (2) A K-en jelű különleges megújuló energia-hasznosítási terület övezet a településen tervezett napelemes kiserőművek elhelyezésére szolgál.
  - a) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
  - b) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.
  - c) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fény-visszaverődést csökkentő bevonattal).
  - d) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
  - e) Az övezetben
    - ea) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m<sup>2</sup>,
    - eb) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.
  - f) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter, mely a technológiai építményrészek esetében szükség esetén 30 méterig túlléphető.
  - g) A szabályozási tervlapon jelölt telek be nem építhető része a terület alábányászottságát jelöli, melyen bármilyen földmunkával járó tevékenység megkezdése előtt talajmechanikai szakvélemény készítése és annak eredményének figyelembe vétele kötelező.
  - h) A megtermelt elektromos energia földkábelrel, vagy fa oszlopokon, vagy meglévő oszlopsoron juttatható el az átalakító berendezésig, illetve a felhasználási helyre.

## IV. FEJEZET A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME NEK ELŐÍRÁSAI

### 33. §.

#### Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést,

- c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (3) Szűcsi község területi szennyeződés-érzékenységi besorolás alapján (33/2000 (III. 17.) Kormányrendelet) „C” kategóriájú, kevésbé érzékeny területre esik.

### 34. §.

---

#### A természet értékeinek védelme

- (1) A község területét érintő **védett természeti érték:**
- Bányafalak (A bányafalakon fokozottan védett gyurgyalag – Merops apiaster -- fészkel és költ nagy számban.)
- (2) A természeti értékek védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és Az erdők védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény előírásai betartandók.
- (3) A helyi művi-, táji- és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzatnak külön helyi értékvédelmi rendelet keretében kell szabályoznia.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (5) Külterületi közutak és jelentősebb külterületi dűlőutak mentén a hiányzó fasorokat pótolni kell.
- (6) A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 37. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken a természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.
- (7) Védett természeti területen, adótorony, távközlési magasépítmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- (8) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- (9) Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

### 35. §.

---

#### A föld védelme

- (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelessége.
- (2) A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (3) A kataszterezett, vagy később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól az illetékes Nemzeti Park gondoskodik.
- (4) Építmények létesítése illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.

- (5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (6) A téli síktalanítás kizárólag érdesítő vagy más környezetbarát anyaggal történhet. Mindennemű vegyszer használata tilos.
- (7) Mélyfekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.

### **36. §.**

---

#### **A vizek védelme**

- (1) Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelme érdekében az élővízbe bevezethető víz minőségi paramétereit a módosított 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés határozza meg.
- (2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés az élővizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül ne változzon.
- (3) Gondoskodni kell az általános érvényű vízvédelmi előírások, továbbá a vonatkozó helyi vízminőségvédelmi előírások betartásáról.
- (4) A település területén található vízbázisok, távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről a 123/1997.(VII.18.) Korm.rendelet intézkedik.
- (5) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő feladatokról a 33/2000. (III.17.) Korm.rendelet intézkedik.
- (6) Vízfolyásba szennyvíz és egyéb szennyező anyag nem bocsátható.
- (7) Lakóépületek, ipari, mezőgazdasági és szolgáltató létesítmények csak úgy létesíthetők, ha az ott keletkező szennyvíz és hulladék ártalommentes elhelyezése biztosított.

#### **A vízfolyások szabályozása**

- (8) A mederfenntartási munkák folytatásához belterületen szükséges a partétől számított 6,0 m széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállítógépek szabad közlekedési útvonala számára. Ahol a kataszteri birtokhatár a partél közelében van, csak mobil kerítés építhető, amely szükség esetén árvédekezéskor elbontható. A fenntartási területre semmiféle építési engedély nem adható ki. A parti birtokosok sem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a csatorna medrét, rézsűjét, a földműveket (töltéseket) időszakosan sem kerti művelés céljából.
- (9) A vízfolyások műtárgyait védeni kell, a fagy okozta károkat felújítással el kell hárítani.
- (10) A vízfolyások medrében a cserje és fanövéseket el kell távolítani, a nád és gaznövéseket a parti birtokosok kötelesek kaszálni, vagy kaszáltatni.
- (11) A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a csatorna medrekben, és a medrek környezetében tilos, a károkozókát közigazgatási-, vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.





Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35	50	40	55	45	60	50
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	50	40	55	45	60	50	65	55
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű, vegyes terület)	55	45	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület és különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

- (2) A település belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
- (3) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- (4) A hangosító berendezéseket, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell, illetve az e tárgyban hozott helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani.

### **39. §.**

---

#### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

- (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2) A veszélyes hulladék szeméttelpre nem kerülhet. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos és átmeneti tárolásáról, elszállításáról illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelő gondoskodik, szakirányú cégek bevonásával. (101/1996. (VII. 12.) és 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet szerint) A területen működő létesítmények veszélyesnek minősülő hulladékaikat a szennyvízhálózatba nem bocsáthatják, kommunális szilárd hulladékkal együtt nem kezelhetik.
- (3) A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről a 98/2001.(VI.15.) Korm. Rendelet intézkedik.
- (4) A település területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.

### **40. §.**

---

#### **Sugárzás**

- (1) A sugárzás tekintetében az érvényben levő törvényekben ill. rendeletekben foglaltakat kell figyelembe venni (MSZ 16260/1 állami szabvány).

## V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

### 41. §.

#### Általános előírások

---

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, az életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére, vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (2) A településszerkezeti terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

### 42. §.

#### Építészeti értékvédelem

---

(1) **A település műemléke:**

- Táncsics utca 4.-6. – **Kolostor** – 832, 833. Hrsz.
- Műemlék jellegű pince, ami a XV. századi pálos kolostor romjait is tartalmazza. *(Bozótos területen levő romok, ill. pince. Terméskőből készült középkori falak (XV. Sz.).  
A fennmaradt épület gazdasági épület lehetett. A jelenlegi óvoda épületébe a maradványok beépültek.)*

- (2) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

- (3) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

(4) A község **településképi jelentőségű helyi védelmet** igénylő épületei, objektumai:

- A pincesor együttese a Felső-hegy aljában  
*(A községben andezittufába vájt sajátos hangulatú borospincék sora található, ahova a front átvonulásakor a faluból többen menekültek. A természeti és környezeti adottságok kedvezőek a szőlő termesztésre, a település a mátrai történelmi borvidék része.)*
- Rk. templom, Szt. Imre u.  
*(A falu plébániája szerepel az 1332-37. évi pápai tizedjegyzékben. Temploma klasszicista stílusú, melyet 1825-1828 között épített Rábi Károly. Szabadon álló, egyhajós, homlokzattornyos épület. Védőszentje Szent Kereszt.)*
- Nepomuki Szt. János szobor a templom előtt.  
*(A színes kőből faragott szobrot 1872-ben újították fel.)*

- A hídnál álló kőkereszt  
(*Puha kőből finoman faragott korpusz, alatta a Fájdalmas Anya áll*)
  - A templom mögötti temető régi síremlékei
  - Bajza – kúria, Bajza J. u. 72. hrsz.  
(*XVIII. Sz. –ban épült kúria épület, ma múzeum*)
- (5) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:
- 2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről
  - 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról
- (6) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- (7) A műemléki környezetben és a helyi védett épületek környezetében az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építtető tudomására hozni:
- Építési anyaghasználat
    1. Lábazatképzés
      - Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.
    2. Falfelületek
      - Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
      - Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
    3. Tető
      - A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
      - Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.
- (9) **A helyi védelem alá tartozó épületek** sajátos építési szabályai:
- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak életveszély esetén).
  - A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során meg kell őrizni:
    - a telekhasználat módját
    - az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását
    - a falfelületek és nyílászárók arányát

- a homlokzati díszítőelemeket
- az eredeti épületkiegészítőket pl. nyílászárók, kapuk, stb.
- a műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell.

(10) Szűcsi teljes igazgatási területén az összefüggő információt hordozó 1m<sup>2</sup> méretet meghaladó cégér, reklám és hirdetőtábla, valamint az önálló közterületi építmények (óra, zászlórúd, szobor stb.) elhelyezése csak hatósági engedélyek alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (mozi, múzeum, kultúrház, stb.), választási kampánnyal kapcsolatos hirdetőanyagok, az arra vonatkozó külön rendelkezések szerint. A reklámhordozók csak 2,0 m-nél nem magasabb kialakítással helyezhetők el.

(11) A hatósági engedély iránti kérelméhez csatolni kell:

- a környezetet is bemutató helyszíni fotót,
- a tervezett objektum elhelyezését követő látványtervet
- a műszaki paramétereket tartalmazó leírást
- hivatalos helyszínrajzot
- tulajdonosi hozzájárulást.

#### **43. §.**

---

#### **Régészeti értékvédelem**

- (1) A település határában késő bronzkori szórványleletek és honfoglaláskori régészeti emlékek kerületek elő.
- (2) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.
- (3) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.
  - A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. § (3))
  - A védett régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenységhez a KÖH engedélye szükséges.
  - A regisztrált régészeti lelőhelyek esetében a KÖH a mélyépítési beruházásoknál szakhatóságként jár el.
- (4) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

### **VI. FEJEZET**

#### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **44. §.**

---

- (1) Jelen rendelet 2004. év május hónap 1. napján lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a hatályát veszti Szűcsi Község külterületi rendezési tervéről szóló 9/1997. (IV.29.) önkormányzati rendelet.
- (3) E rendelet előírásait a kihirdetése napját követően indult építési hatósági ügyben indult eljárásban kell alkalmazni.
- (4) A külön jogszabályokban rögzített előírásoknak megfelelően építésügyi bírsággal kell súlytani azt az építtetőt aki:
- a) építési, vagy bontási munkát engedély nélkül végez,
  - b) építési, vagy bontási engedélyhez kötött építési munkát az engedélytől eltérő módon végeztet, illetve végez.

Szűcsi, 2004. március 30.

**Szekeres István s.k.**  
**polgármester**

**dr. Vitovszki Mária s.k.**  
**jegyző**

**Kihirdetési záradék:**

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt rendeletet kihirdettem 2009.03.27. napján.

**dr. Vitovszki Mária s.k.**  
**jegyző**

**II/4. melléklet**  
**Szűcsi Településrendezési tervének Helyi építési Szabályzatához**

Belterületből kivonásra kerülő telkek

<b>Hrsz.</b>	<b>Indoklás</b>
767/1 hrsz. telkeknek a Beépítésre szánt területek Szabályozási Tervén ábrázolt része	Beépítésre nem alkalmas telkek, jelenleg zöldterületek
769	
770	
674 hrsz. telkeknek a Beépítésre szánt területek Szabályozási Tervén ábrázolt része	
871	
768	Belterületből kivont telkek megközelítését szolgáló közutak telkei
790/2	
631. hrsz. patak telkének a Beépítésre szánt területek Szabályozási Tervén ábrázolt része	A belterületből kivont beépítésre nem alkalmas telkekkel szomszédos patakrészek telekterülete

**II/5. melléklet**  
**Szúcsi Településrendezési tervének Helyi építési Szabályzatához**

Belterületbe bevonásra kerülő telkek

<b>Hrsz.</b>	<b>Indoklás</b>
1331-1346. hrsz. telkek	A telkek határosak a település jelenlegi belterületi határa melletti lakótelkekkel, a bevonásra javasolt telkek alkalmasak lakótelkek kialakítására ill. megközelítésük biztosítására
A 299. ill. 297. hrsz. telkektől délre fekvő, a Beépítésre szánt területek Szabályozási Tervén ábrázolt része	A terület határos a település jelenlegi belterületi határa melletti lakótelkekkel, a bevonásra javasolt telkek alkalmasak lakótelkek kialakítására