



Kemeneshőgyész Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

12/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Hatályos:

2023.július 30.-tól

Kemeneshőgyész Község Önkormányzata Képviselő-testületének

12/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Kemeneshőgyész Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőterei Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém Megyei Önkormányzat továbbá a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (IX.11) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet **I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

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

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

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

2. §

A rendelet mellékletei:

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

Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

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

II. Fejezet

II. FEJEZET: TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, Telekalakítás

4. §

(1) Az építési övezetek, övezetek telekalakítással kapcsolatos minimális paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Telekalakítás során a 2. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélességnél, és telekterületnél maximum 10%-kal kisebb telek is kialakítható, amennyiben a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza vagy nem zárja ki, továbbá

- a) kialakult állapot vagy
 - b) domborzati adottság vagy
 - c) közterületek fejlesztése
- indokolja.

(3) Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a szabályozási terv végrehajtására irányuló telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telkek paramétereit az építési övezetben, övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg, valamint, ha a telkek meglévő beépítettsége a telekalakítás következtében a megengedett legnagyobb beépítési mértéket meghaladja.

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület, -szélesség és -mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.

(5) Még beépítetlen saroktelkek telekalakítása során az előkert határvonal-hosszának legalább 3,0 m-rel nagyobbak kell lennie az adott építési övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(6) Lakóterületen új, nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha az a telektömbben e rendelet hatálybalépése előtt kialakult zárványtelek feltárását biztosító telekalakítás céljából történik.

(7) Kialakult nyúlványos telek nem megosztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

III. Fejezet

III. FEJEZET: KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közterületen lévő építményre vonatkozó előírások

5. §

(1) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

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

Közutak zöldfelületeire vonatkozó előírások

6. §

(1) A KÖu övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

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

Magánútra vonatkozó előírások

7. §

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

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

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

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

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

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

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

IV. Fejezet

IV. FEJEZET: KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

Közműellátás és elektronikus hírközlés általános előírásai

8. §

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

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

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

(4) Útépítésnél, útrekonstrukciónál egyidejűleg kell gondoskodni:

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

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

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

(6) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében:

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

Közművesítettség mértéke

9. §

Építés vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) legalább a részleges közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény esetén biztosított:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemi villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai is teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodás céljára nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

Vízellátás

10. §

A település közcsonna hálózatának kiépítését követően új közüzemi vízhálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

Szennyvízelvezetés

11. §

- (1) A szennyvízelvezetést – a csapadékvíz-elvezetéstől - elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (2) A felszín alatti vizek védelme érdekében nem megengedett sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása még átmenetileg sem.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
- a) nyílt árokba,
 - b) időszakos vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba
- szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (4) A közcsonna hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből, valamint beépítésre nem szánt területen a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelését az alábbi módokon kell megoldani:
- a) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását),
 - aa) a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell.
 - b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:
 - ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - c) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a település közcsonnázásának a megépítését, illetve – ha már megvalósul a település közcsonnázása- ki kell építeni a közcsonna csatlakozás lehetőségét.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) köz- vagy magánúti kapcsolat biztosított.
- (6) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésekor szükségessé váló szennyvízátelövő csak büzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgyként építhető, amelynek védőtávolság igénye építési telket nem ér el.

(7) Szennyvíztisztító telepet úgy kell létesíteni, hogy annak védőtávolsága beépítésre szánt területet ne érintsen.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-gazdálkodás

12. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területek közlekedési vagy egyéb építési célú hasznosítása csak a vízgazdálkodási használat felülvizsgálatával ágazati (vízjogi) engedély alapján változtatható meg, még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) A vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi mederállástól kell kijelölni, és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A középvízi mederállás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától kell kijelölni és szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

(4) A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) Ha a telek beépítése, a burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve szabad a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni, a hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint.

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

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

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

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

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

Megújuló energiahordozók hasznosítása

13. §

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

- a) klímaberendezés, szellőző 12 épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető,

- b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magastető esetén max. 20 fokban, lapostető esetén max. 45 fokban emelkedhet ki,
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - ca) magassága az építménymagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - cb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

Villamosenergia-ellátás

14. §

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

Földgázellátás

15. §

Földgázvezetékét csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Elektronikus hírközlés

16. §

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

V. Fejezet

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

A levegő védelmére vonatkozó előírások

17. §

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

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

18. §

(1) A szabályozási terv a településen található országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezeteit, illetve a tájképvédelmi terület övezetét más jogszabály által elrendelt szabályozási elemekként ábrázolja, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.

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

(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

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

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

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

VI. Fejezet

VI. FEJEZET: ÖRÖKSÉGVÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó előírások

19. §

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

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

Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

20. §

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

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

VII. Fejezet

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

21. §

(1) Kemeneshögyész Község területén új szélérőmű – beleértve a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőművet is – vagy szélérőmű park nem létesíthető, a meglévő szélérőművek építménymagassága nem növelhető, meglévő szélérőmű park nem bővíthető.

(2) A Pápa katonai repülőtér „Repülőtér védőterület 1” elnevezésű biztonsági övezetén belül nem helyezhető el új, és nem bővíthető meglévő

- a) szerves hulladékot nyílt rendszerben feldolgozó vagy tároló hulladékgazdálkodási létesítmény;
- b) nukleáris létesítmény és
- c) olyan mesterséges vízfelület, vízi létesítmény vagy külszíni bánya, amelynek felülete az 1 ha területet meghaladja, kivéve az olyan vonalas vízi létesítményeket, amelyek vízfelületének szélessége nem haladja meg a 4 m-t.

(3) Pápa katonai repülőtér „Repülőtér védőterület 1” elnevezésű biztonsági övezetén belül minden olyan elektronikus hírközlési építmény, valamint a villamos energia termelésére, átvitelére, elosztására és továbbadására szolgáló építmény, melynek magassága a talajfelszínhez viszonyítva meghaladja a 25 métert, a katonai légügyi hatóság engedélyével valósítható meg.

(4) Pápa katonai repülőtér „Repülőtér védőterület 1” elnevezésű biztonsági övezetén belül minden olyan darut, melynek földfelszín feletti magassága eléri a 25 métert, a nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény 14. Függeléke szerinti festett színjelöléssel, valamint akadályfényvel kell ellátni. Az akadályfények számát és elhelyezését úgy kell meghatározni, hogy az minden irányszögből nézve biztosítsa a daru jelölését.

(5) Kemeneshőgyész Község területén széleróműtől eltérő rendeltetésű minden olyan szélkerék vagy fagyvédelmi szélgép, melynek légcsavarjának átmérője legalább 3 méter vagy a legmagasabb pontjának földfelszín feletti magassága legalább 25 méter, a katonai légügyi hatóság engedélyével telepíthető és működtethető. Az engedélyezés során Pápa katonai repülőtér üzembehagyójától beszerzett repülésbiztonsági elemzéssel igazolni kell, hogy a létesítmény Pápa katonai repülőtér és az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések zavartalan működését hátrányosan nem befolyásolja, valamint hogy a légiközlekedés biztonságát nem veszélyezteti.

(6) Pápa katonai repülőtér „Repülőtér védőterület 1” elnevezésű biztonsági övezetén belül a széleróműtől eltérő rendeltetésű minden olyan szélkereket vagy fagyvédelmi szélgépet, melynek a legmagasabb pontjának földfelszín feletti magassága legalább 25 méter, a nemzetközi polgári repülésről Chicagóban, az 1944. évi december hó 7. napján aláírt Egyezmény 14. Függeléke szerinti, B típusú alacsony intenzitású akadályfényvel kell ellátni a létesítmény legmagasabb pontjához a lehető legközelebb. Az akadályfények számát és elhelyezését úgy kell meghatározni, hogy az minden irányszögből nézve biztosítsa a létesítmény jelölését.

VIII. Fejezet

VIII. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Építési hely meghatározása

22. §

(1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészt az építési övezeti előírásokban meghatározott építési hely, valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott helyezhető el, ahol az összes előírás azt lehetővé teszi.

(2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és hátsókert méreteket az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat e rendelet előírásai rögzítik.

(3) A kialakult beépítésű területeken, ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint szabad építési tevékenységet, illetve telekalakítást végezni:

- a) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület átalakítható, felújítható, de bővítés (sem vízszintes, sem függőleges irányban) nem engedélyezhető, kivéve a már meglévő magastető beépítését, illetve a lapostető magastetővel való beépítését; ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
- b) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, a meglévő épületek átalakíthatók, felújíthatók, de csak a telekre vonatkozó építési előírások betartásával, az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők;
- c) ha a telken található meglévő építmények beépítési magassága meghaladja a vonatkozó övezeti előírásokban rögzített értéket, a meglévő építmények átalakíthatók, felújíthatók, bővíthetők, de a bővítmények egyik homlokzatának magassága sem haladhatja meg a vonatkozó övezeti előírásban a legnagyobb beépítési magasságnál előírt számértéket; ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó beépítési magasság érték előírásokat kell érvényesíteni.

Az építményekre vonatkozó általános előírások

23. §

- (1) A belterületbe vonásra tervezett beépítésre szánt területek a belterületbe vonást megelőzően is beépíthetők, az építési övezeti előírásokban szabályozott módon. A beépítésnek nem feltétele a belterületi fekvés.
- (2) Állattartó épület – az övezeti előírásokon túl – a rendelet 6. mellékletében rögzített távolságok szerint helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét nem lépheti túl az építmény
 - a) a közterületi telekhatártól 5,0 m-en belül a közterület felé néző,
 - b) a szomszédos telekhatártól 3,0 m-en belül álló homlokzatának magassága.
- (4) A terepszint alatti beépítettség nem haladhatja meg az építési övezetben, övezetben előírt megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét.
- (5) Közterületre, közterület fölé és alá, nem közterületi építmény része vagy szerkezeti eleme nem nyúlhat.
- (6) A település teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

IX. Fejezet

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

24. §

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

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

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

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

X. Fejezet

X. FEJEZET: AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

25. §

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

XI. Fejezet

XI. FEJEZET: LAKÓTERÜLETEK, Falusias lakóterület (Lf)

26. §

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

(2) Az Lf jelű falusias lakóterületen elsősorban:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XII. Fejezet

XII. FEJEZET: VEGYES TERÜLETEK

Településközponti területek (Vt)

27. §

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

(2) A Vt jelű településközponti területeken elsősorban:

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

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

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

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

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

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

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

Intézményi terület (Vi)

28. §

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

(2) A Vi jelű településközponti területeken elsősorban:

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

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

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

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

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

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

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

XIII. Fejezet

XIII. FEJEZET: GAZDASÁGI TERÜLETEK, Ipari gazdasági terület (Gip)

29. §

(1) Az ipari gazdasági építési övezetben a kialakult beépítés figyelembe vételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben

- a) elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el;
- b) lakás rendeltetés - szolgálati lakás kivételével - nem létesíthető.

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

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

- a) előkert mérete a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, ott minimum 5,0 méter
- b) oldalkert mérete nem lehet kisebb 8,0 méternél,
- c) a hátsókert mérete nem lehet kisebb 10,0 méternél.

(5) A lakó övezettel határos ipari gazdasági övezetbe sorolt telek esetén a lakóterülettel közös telekhatár mentén minimum 8,0 méter szélességű, három szintes növényállományvédő zöldsáv kialakításáról és fenntartásáról gondoskodni kell.

XIV. Fejezet

XIV. FEJEZET: KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, Mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

30. §

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

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

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

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

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

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

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

(6) Olyan csatlakozó építési övezet határa mentén, ahol lakó rendeltetés elhelyezhető, minimum 10,0 méter széles háromszintes növényállomány létesítendő és fenntartandó.

HARMADIK RÉSZ **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

31. §

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

XV. Fejezet

XV. FEJEZET: KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK (KÖu, KÖu-K, Közm)

32. §

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

(2) A KÖu, KÖu-K és Közm jelű övezetek az országos és helyi közút, kerékpárút, gépjármű várakozóhely, járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi, közúti közlekedési, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

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

(4) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, az útcsatlakozások beláthatóságát ne akadályozzák.

(5) A közutak mentén, ahol nincs műszaki akadályozó tényező, fasort kell telepíteni, melyek – legalább tömbönként - azonos korú és fajú/fajtájú, előnevelt sorfa szabvány minőségű egyedekből alakítandók ki a 6. § szerint.

XVI. Fejezet

XVI. FEJEZET: ZÖLDTERÜLETEK, Közkert (Zkk)

33. §

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

(2) Zkk övezetben elhelyezhető:

- a) pihenőkert, sportkert, játszótér,
- b) kerti építmény,
- c) köztéri műalkotás,
- d) a fenntartáshoz, rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény, továbbá
- e) gyalogos létesítmények építménye, kerékpárút, gépjármű közlekedésre alkalmas út
- f) közműépítmény
- g) kegyeleti hely.

(3) A közkert övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

(4) Az elhelyezhető épület egy tömegben megjelenő legnagyobb alapterülete 30 m² lehet.

(5) Az övezetben a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel takartan kell kialakítani.

(6) A zöldterületeket közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból történő lekerítést.

XVII. Fejezet **XVII. FEJEZET: ERDŐTERÜLETEK**

Védelmi erdőterület (Ev)

34. §

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

(2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet szabad elhelyezni.

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

Egyéb erdőterület (Ee)

35. §

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

(2) Az övezetben erdő-, vad- és vízgazdálkodási, természetvédelmi, honvédelmi, pihenést, testedzést szolgáló építményeket szabad elhelyezni.

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

XVIII. Fejezet **XVIII. FEJEZET: MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

Általános mezőgazdasági terület (Má)

36. §

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

(2) Az övezetben alapvetően

a) a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek,

b) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések, valamint

c) hitéleti rendeltetés

helyezhető el.

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

(4) Az övezetben lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések esetén egy, legfeljebb 200 m² alapterületű épület helyezhető el.

(5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.

(6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

37. §

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

(2) Az övezetbe azon területek soroltak, melyek alapvetően

- a) természetközeli gazdálkodással műveltek vagy művelhetőek,
- b) szántóként nem használnak, ezért lassan beerdősödő rétekként, legelőkként, kaszálókként, vizenyős gyepekként hasznosítottak, továbbá
- c) szőlő termőhelyi kataszterben szerepelnek.

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

(4) Az övezetben lakó- vagy szállásjellegű rendeltetések esetén egy, legfeljebb 200 m² alapterületű épület helyezhető el.

(5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.

(6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

38. §

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

(2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, valamint az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

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

(4) Az övezetben egy, legfeljebb 50 m² alapterületű épület helyezhető el.

(5) Állattartó épületet felszíni vizekhez 200 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.

(6) Lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

XIX. Fejezet

XIX. FEJEZET: VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK (Vg)

39. §

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

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

XX. Fejezet

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

Különleges, beépítésre nem szánt sportterület (Kb-Sp)

40. §

- (1) Az övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezet elsősorban a sportolás és kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol
- a) sportkert, játszótér és az ezekhez tartozó építmény,
 - b) kerti építmény,
 - c) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
 - d) öltözők és egyéb, a sport funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény,
 - e) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
 - f) gyalogos létesítmények építményei, kerékpárút létesíthető.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.

Temető területe (Kb-T)

41. §

- (1) A temető területének övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben egyházi és világi kegyeleti építmények, krematóriumok, virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények, szolgálati lakóépület, és a temetkezési funkciót kiszolgáló egyéb építmények helyezhetőek el.
- (3) Az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések helyezhetők el, illetve tiltottak.
- (4) Az övezetben épület a telek méretének maximum 10%-áig helyezhető el, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m. A telek kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértéke 40%.
- (5) Hitéleti épület, építmény meghaladhatja a megengedett legnagyobb beépítési magasságot.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, Hatályba lépés

42. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

43. §

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

Kemeneshőgyész, 2023. 06. 29.


Kovács Tamás Imre
polgármester




Ivanics Barbara
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.

Kemeneshőgyész, 2023. június 30.


Ivanics Barbara
jegyző



JELMAGYARÁZAT

I. SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- Szabályozási vonal
 - Építési övezet / Övezeti határ
 - × Kötelező megismerendő jel
- Építési övezetek**
- V1 - Településközponti vegyes terület
 - V1 - Intézményi vegyes terület
 - L1 - Felsőtag lakóterület
 - G1p - G1p - Ipart gazdasági terület
 - K-M1 - Különlétes beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

- Övezetek**
- KÖu - Közuti közterületi terület (főútszati)
 - KÖu-K - Közuti közterületi terület (melékhalozati)
 - ZK - Közteret
 - Vg - Vizgazdálkodási terület
 - Ev - Védelmi célú erdőterület
 - Es - Egyéb erdőterület
 - Má - Általános mezőgazdasági terület
 - Mt - Tűlajzadálkodási mezőgazdasági terület
 - Mk - Kertes mezőgazdasági terület
 - Kb-T - Különlétes beépítésre nem szánt területterület
 - Kb-Sp - Különlétes beépítésre nem szánt sportterület

III. MÁS JOGSZABÁLYTÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

III.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVEDELEM

- M - Műemlék
- Mk - Műemlék környezeti teltek szomszédoság alapján
- N - Nyilvánított régészeti lelőhely

III.3. TAJ- ÉS TERMESZETVEDELEM

- O - Ökológiai hálózat - magterület

- O - Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- O - Ökológiai hálózat - pufferterrület
- O - Ökológiai hálózat - tájvédelembeli terület

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

IV.1. A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

- V - Vízminőség-védelmi terület

IV.2. VEDŐTERÜLETEK, VEDŐTAVOLTSÁGOK, VEDŐSÁVOK

- - Meglévő villamosenergia transzformátor állomás
- - Meglévő védterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet

V. EGYÉB SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

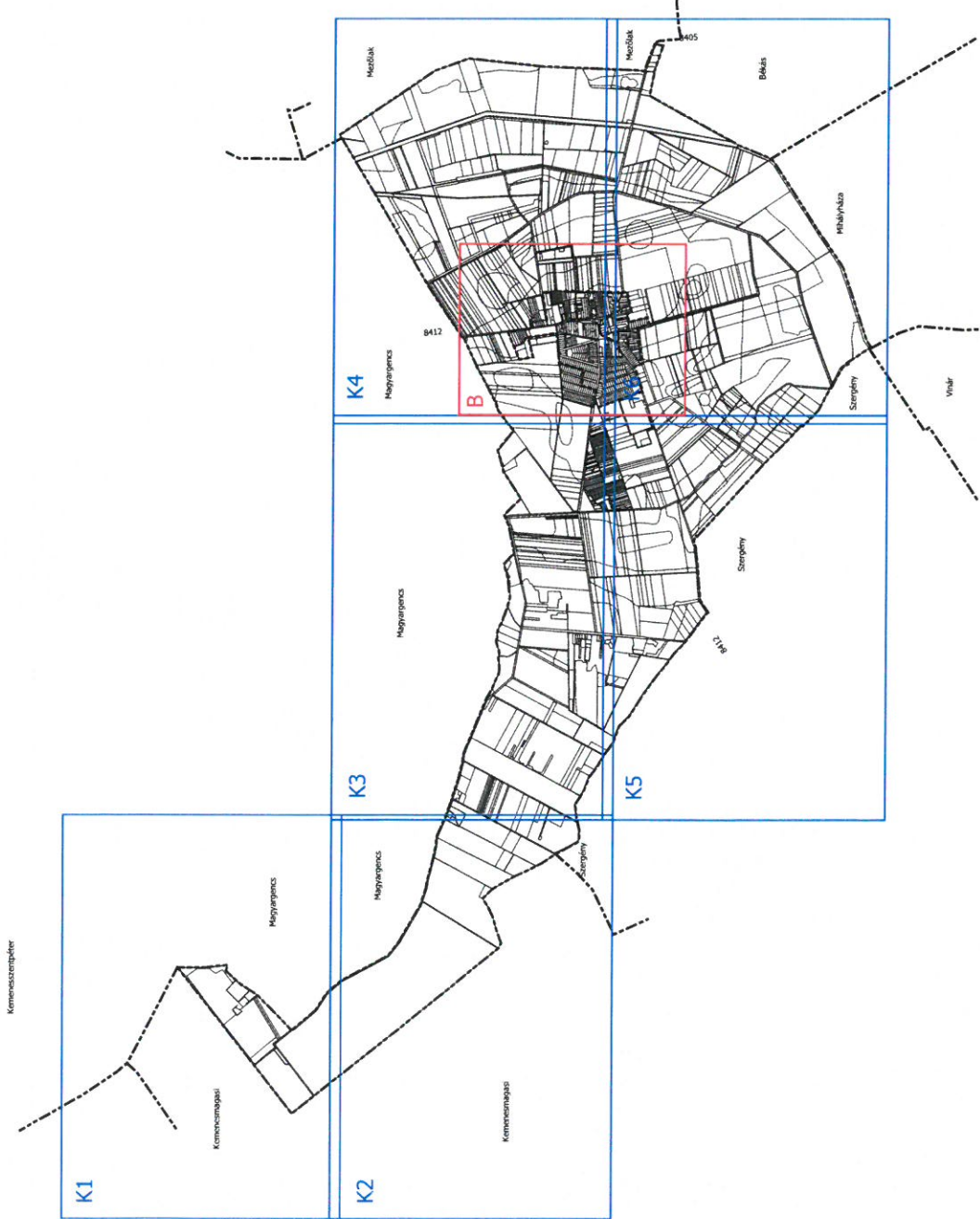
- - Feltételekkel, infoközpont újrasztással érintett terület

VI. EGYÉB RAJZI ELEM

- - Vállalási funkció
- - Igazgatási funkció
- - Művelődési funkció
- - Oktatási funkció
- - Egészségügyi funkció
- - Sport funkció

VII. ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- - Közigazgatási határ
- - Meglévő belterület-határ
- - Földrajzi határ
- - Művelési ág határa
- - Sztrátonnal
- - Épület



KÉSZÜLT AZ ALLAMI ADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL



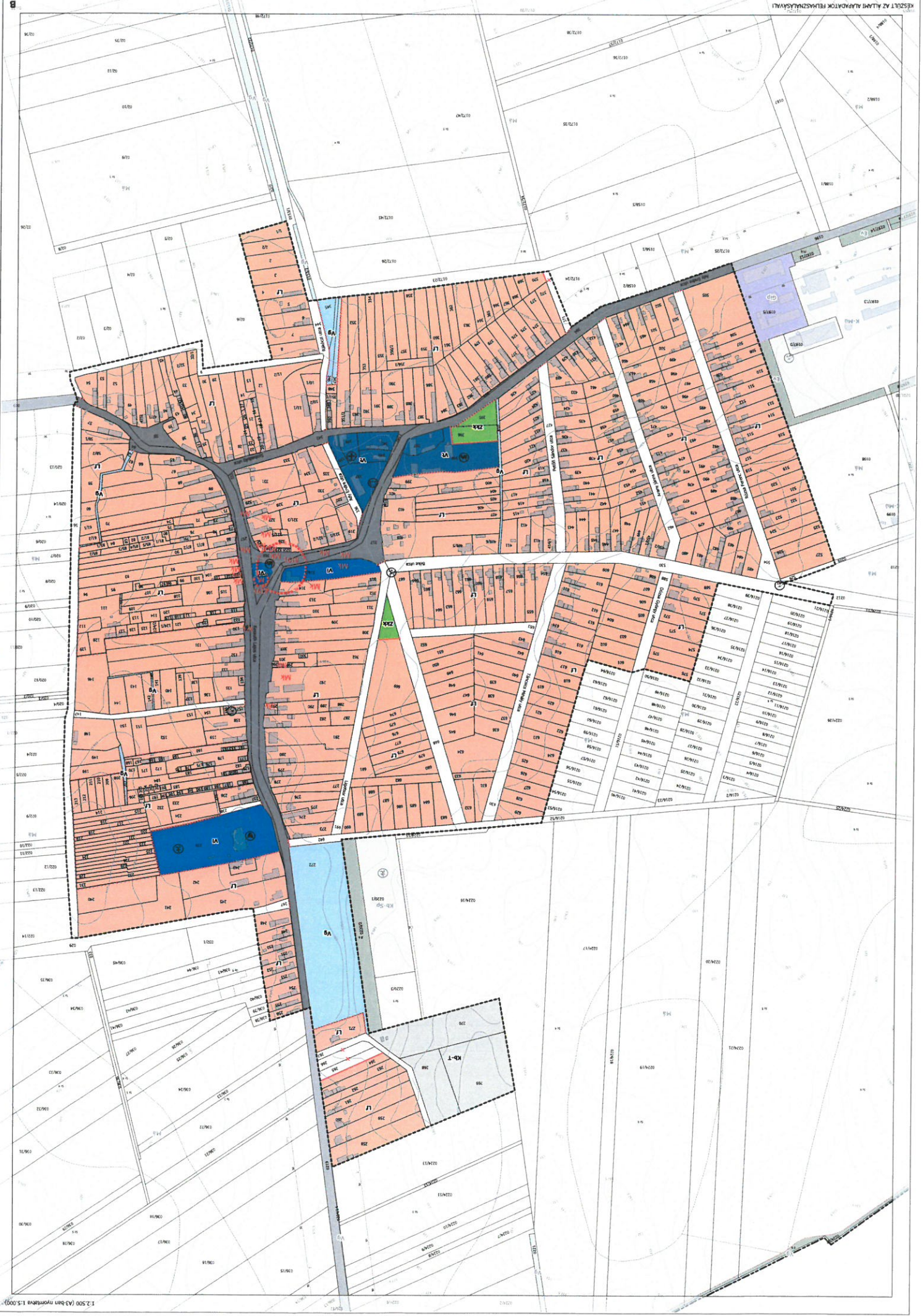
...../2023. (...) önkormányzati rendelet
 1. számú melléklete
**KEMENESHŐGÉSZ KÖZSÉG
 SZABÁLYOZÁSI TERVE**

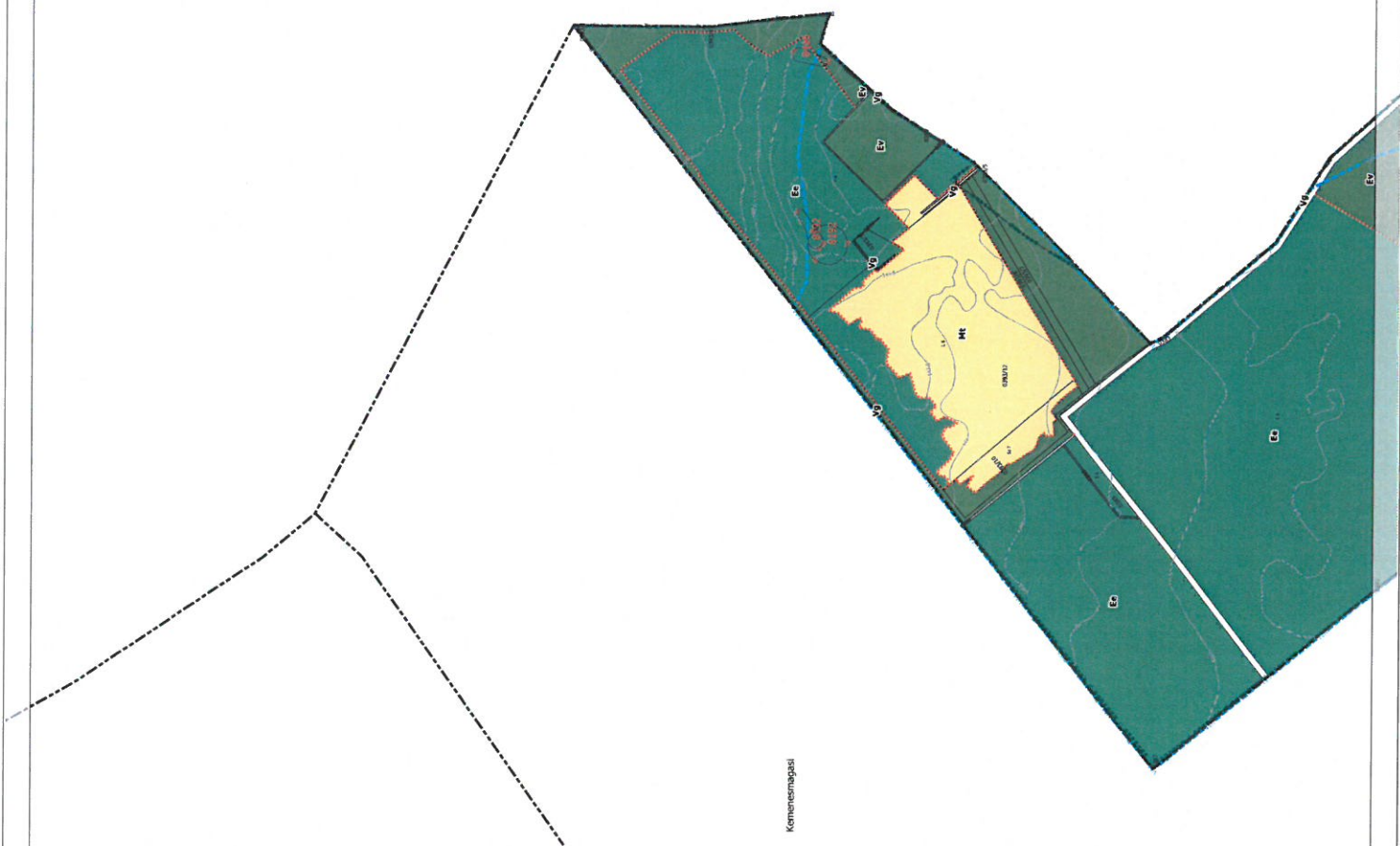
TÉRLEPI ELNEVEZÉS:
 Kéménshőgész Község T/13-1886
 Kéménshőgész Községi Önkormányzat
 Rácz Miklós, Jászai T. 13-1086

TARTALOMZÁS: Művelési terület T/13-1086
 Közigazgatási terület T/13-1086
 Közigazgatási terület T/13-1086

KÖZMŰVELÉSI TERÜLET: T/13-1086
 T/13-1086
 T/13-1086

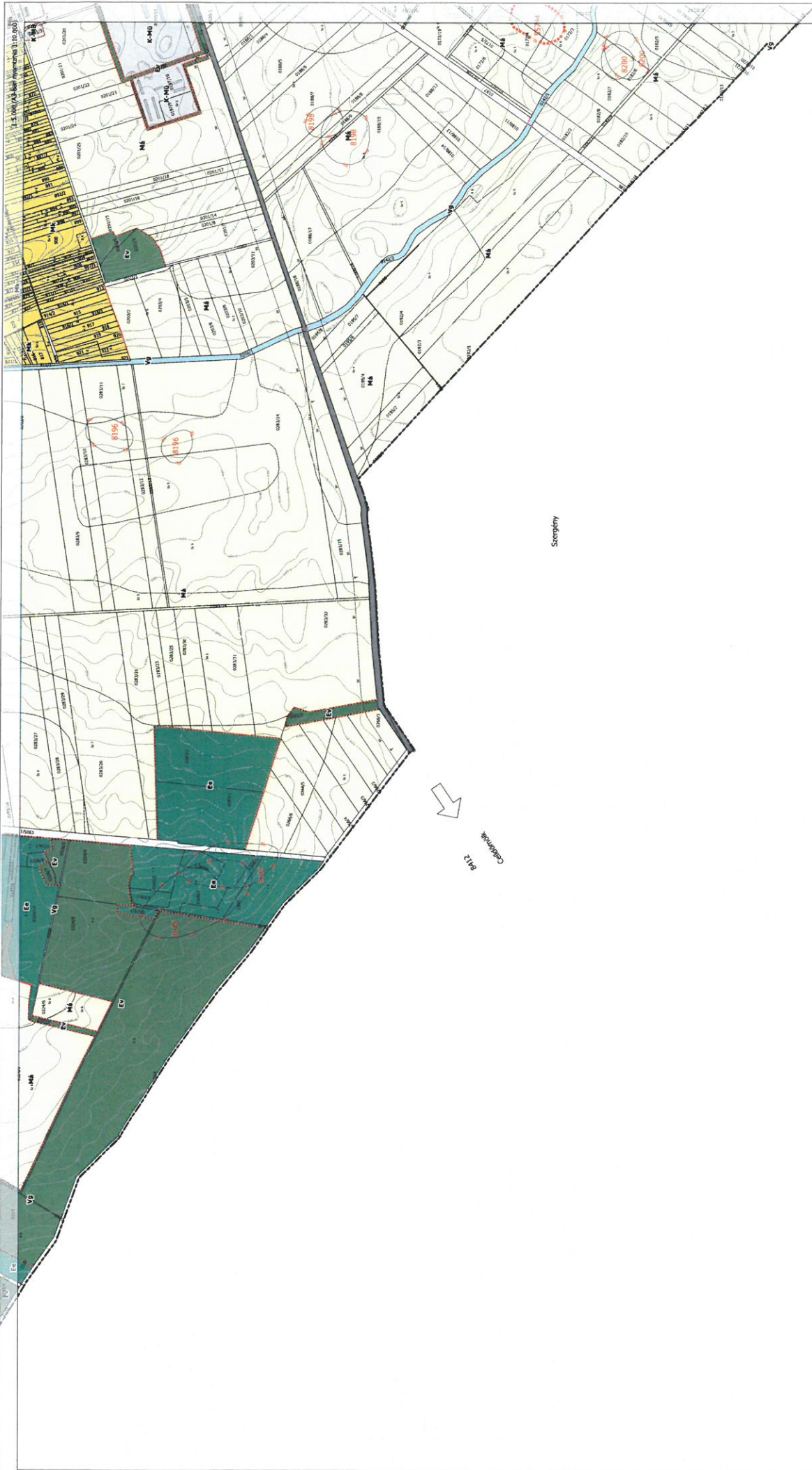
2023. FEBR.
 1: 25 000



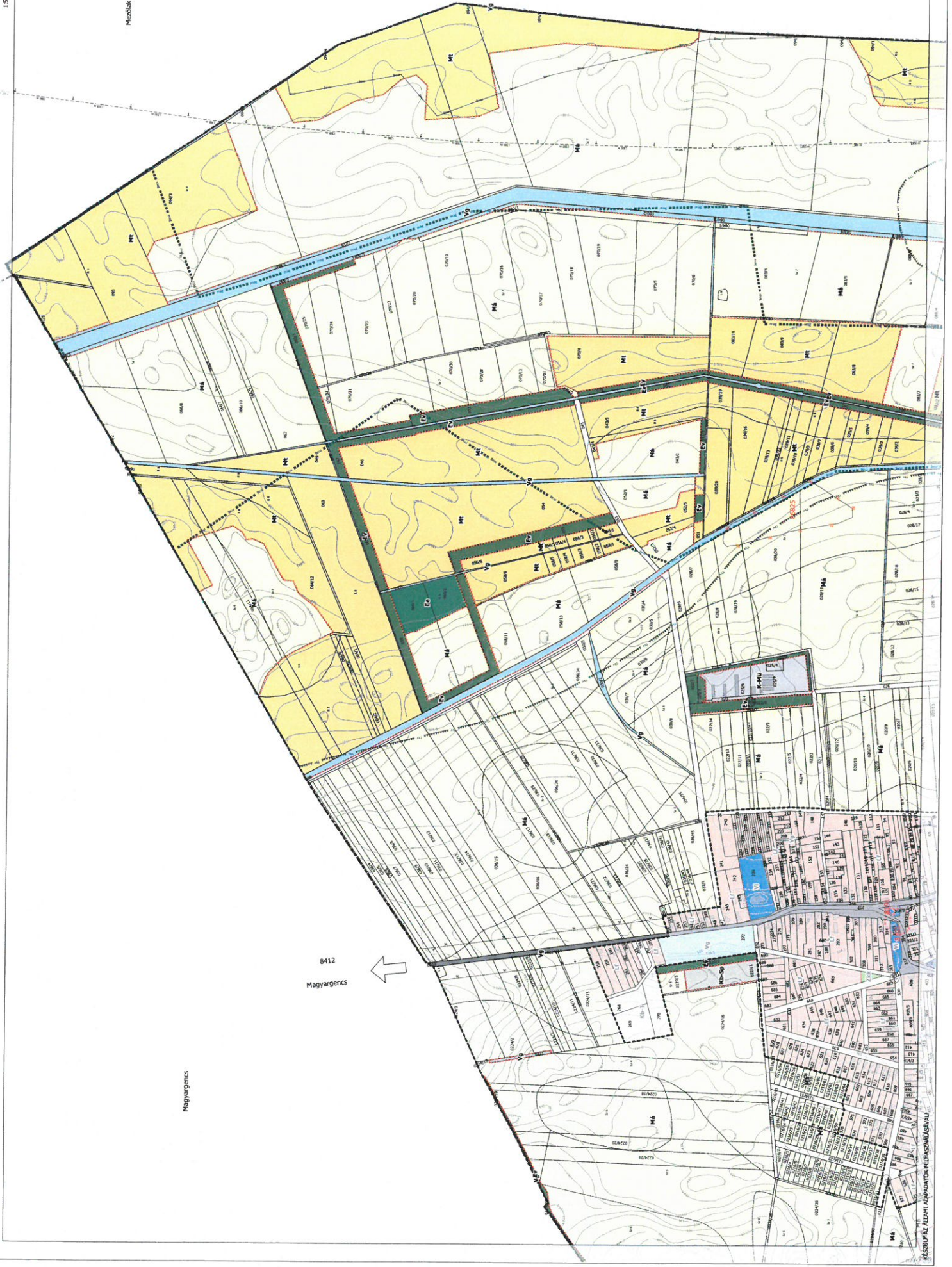


Magyarország



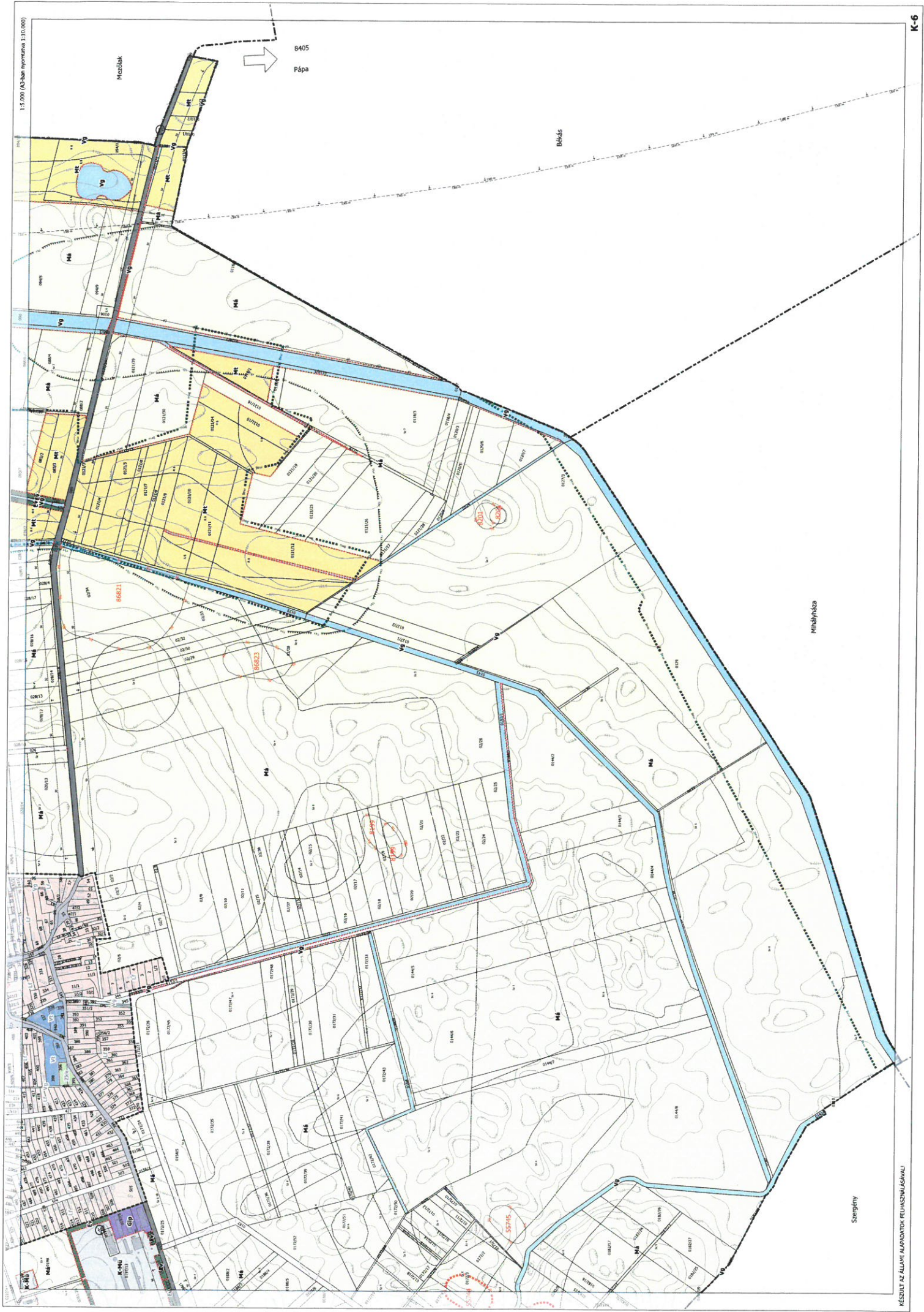


Mezőszak



Magyargencs

8412
Magyargencs



Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

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

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

Elhelyezhető és tiltott rendeltetések

	Falusias lakóterület	Településközponti vegyes terület	Intézményi vegyes terület	Ipari gazdasági terület	Különlégs, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület	Közkereskedelmi zöldterület	Általános mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Védelmi célú erdőterület	Egyéb erdőterület	Vízgazdálkodási területek	Közüti közlekedési terület	Különlégs, beépítésre nem szánt sport terület	Különlégs, beépítésre nem szánt temető terület
	Lf	Vt	Vi	Gip	K-Mü	Zkk	Má	Mk	Mt	Ev	Ee	Vg	KÖu, KÖu-K-1, KÖu-K-2	Kb-Sp	Kb-T
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység															
1.1. lakás	X	X	X	T	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	-	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
1.2. iroda	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	-	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	X
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	F	F	F	X	X	F	F	F	F	T	T	T	T	T	F
1.16. szolgáltatói	F	F	F	X	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	F
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T
1.18. szállás jellegű	X	X	X	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	X	X	X	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. zavaró hatású gazdasági	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

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

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

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

1. Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

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

Állattartó épületek telepítési távolságai

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

Végső előterjesztői indokolás

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

A településtervek készítésének célja volt:

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

az országos jogszabályi környezetnek való megfelelés,

az építés helyi rendjének kialakítása, megalkotása.

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

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

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

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

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

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

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

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