

**Csörötnek Község Önkormányzata Képviselőtestületének  
19/2007. (XII. 20.) számú Képv. Test. rendelete  
Csörötnek község Helyi Építési Szabályzatának,  
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Csörötnek Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, Csörötnek Településszerkezeti Tervének és Településszerkezeti leírásának jóváhagyásáról szóló 224/2007. (XII. 19.) számú határozata figyelembe vételével a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

### **Általános előírások**

#### Az előírások hatálya

##### 1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Csörötnek község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

#### Az előírások alkalmazása

##### 2.§.

- (1) Az előírásokat az Architop Építésziroda Kft. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
  - a.) Szabályozási vonal
  - b.) Területfelhasználás módja és határa
  - c.) Építési övezet, övezet előírásai és határa
  - d.) Építési hely és határa
  - e.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
  - a.) Irányadó telekhatár  
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
  - b.) Megszüntető jel  
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

Telekalakítási rendelkezések

4.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás és a beépítés akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az előírt térmérték 75%-át, s a telek beépítése a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (3) A telekalakítás engedélyezhető, amennyiben a telekhatár rendezés esetén a kialakult telkek méretei a korábbiakhoz képest az építési előírásoknak jobban megfelelnek.
- (4) Magánút, mezőgazdasági dűlőút elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, legalább 6 m szélességű területet kell biztosítani. (A várható tényleges forgalom és az infrastruktúra elhelyezésének figyelembe vételével, mérete-

zés alapján meghatározva.) Magánút, mezőgazdasági dűlőút területe a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kevesebb is lehet.

- (5) Közműlétesítmény elhelyezése céljára a vonatkozó övezeti előírásban rögzítettől kisebb telek is kialakítható, a kialakítandó telek minimumát az alkalmazott technológiai és a műszaki paraméterek határozzák meg.
- (6) Azon új telektömbök esetén, ahol új út létesül építési engedély csak abban az esetben adható ki, ha a feltáró közút közlekedés hatósági engedéllyel rendelkezik.
- (7) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbnak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.
- (8) A szabályozási terven jelölt tervezett telekhatárok irányadó jellegűek.

### Az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

#### 5.§.

- (1) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ág-nak megfelelően történjen.
- (2) Vízfolyások mederközeli, mélyfekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (3) Ahol magasabb szintű jogszabály, illetve jelen rendelet talajmechanikai szakvélemény (vizsgálat) készítését írja elő, ott az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az illetékes szakhatóság<sup>1</sup> is be kell vonni.

### Építési telkek beépítési módjának meghatározása

#### 6.§.

- (1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét az övezeti előírásokban meghatározott építési hely valamint a kötelező zöldfelületi területhasználatok beépítési korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül ott építhető, ahol azt az összes előírás azt lehetővé teszi.
- (2) Az építési hely vonatkozásában a szabályozási terv betartása kötelező, ahol nem került jelölésre az OTÉK előírásai szerint kell meghatározni az építési helyet.
- (3) A kialakult beépítési módú, átalakításra nem szánt karakterű területeken ha a telek jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés

---

<sup>1</sup> Magyar Geológiai Szolgálat területileg illetékes hivatala

a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- a.) ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér beépítést, mely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az övezeti előírásokat kell alkalmazni,
  - b.) ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és ha a telekre vonatkozó országos és egyéb építési előírások betarthatók, a telek beépíthető,
  - c.) ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők,
  - d.) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonalon keresztzárnyal is bővíthetnek.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telekszélesség az építési vonalon meghaladja a 20,0 métert, a telek szabadon álló beépítési móddal is beépíthető.

#### Az építményekre vonatkozó általános előírások

##### 7.§

- (1) A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény
  - a.) a közterület felé néző,
  - b.) a szomszédos telekhatártól 3 m-en belül álló építmény magassága.

- (4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (5) A szomszédos épületek utcai homlokzatmagassága maximum 1 méterrel térhet el egymástól.
- (6) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.
- (7) A lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,5 m építmény magasságú, a lakóépülettel összhangban lévő, ahhoz harmonikusan illeszkedő építészeti kialakítású lehet.
- (8) Terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
  - a.) Terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, ahol nem gátolják építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. Így nem veszélyeztetheti a szomszéd ingatlanát, illetve nem korlátozhatja annak építési jogát.
  - b.) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
  - c.) A település beépítésre szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetben előírt beépíthetőség mértékét.
  - d.) A település beépítésre nem szánt részén a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át.
- (9) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényi adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (10) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájba illesztési munkarészként tömegvázlatot, fotómontázst, vagy utcaképet kell mellékelni.
- (11) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.

Közterületek

8. §.

- (1) Közterületen csak közhasználatra szolgáló, alábbi építmények létesíthetők, illetve helyezhetők el:
  - a) legfeljebb 16 m<sup>2</sup> alapterületű autóbusz-váróhelyiség vagy tető,
  - b) legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, fa homlokzatú, téreleemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon. A pavilont a településképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel,
  - c) telefonfülkék, valamint közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok, stb.) és köztárgyak helyezhetők el, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint,
  - d) hirdető (reklám) berendezés:
- (2) Közterületen építményt úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület rendeltetésszerű használatát, valamint a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
- (3) A közterület átalakításánál, új közterület kialakításánál a rendelkezésre álló terület figyelembe vételével a gépjárműforgalom számára fenntartott forgalmi sávokat, parkolósávot kiemelt szegéllyel kell kialakítani, lehetőség szerint az út mindkét oldalán járdát kell elhelyezni, a csapadékvíz-elvezető árkot csapadékvíz-csatornával kell kiváltani, a burkolt felületek között zöldfelületet kell kialakítani, melynek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (4) A közterület jelentős átalakításával járó építési tevékenység engedélyezését megelőzően el kell készíteni az adott teljes közterületi szakasz Közterület-alakítási Tervét (**KAT**). A Közterület-alakítási Tervben kell meghatározni a közterület egységes kiépítésének (magassági és vízszintes csatlakozások, tereprendezés), egységes műszaki megoldásainak (vízelvezetés, gyalogos-, kerékpáros- és gépjármű-közlekedés, területlehatárolás) és összehangolt megjelenésének (burkolatok, utcaberendezés, köztárgyak, zöldfelületek és növények kialakítása és elhelyezése) feltételeit.
  - a) A **KAT** a közterület *szabályozási vonalak* közötti területének kialakítására vonatkozó, önkormányzati határozattal jóváhagyott terv.
  - b) A **KAT** kertépítészeti és közlekedési építési engedélyezési terv együttes dokumentációja.
  - c) A **KAT** méretaránya belterületen M=1:1.000 vagy M=1:500, illetve indokolt esetben M=1:250, külterületen legalább M=1:1.000 méretarányú tervdokumentáció.
  - d) A tervben ki kell térni legalább a közterület szélességének (helyszínrajzi kialakításának), magassági elrendezésének (hossz-szelvény, jellegzetes keresztmetszetek) kialakítására, a közmű- és közlekedési építmények, köztárgyak elhelyezésének módjára, a zöldfelület kialakítására, a növénytelepítésre, a közterületi bútorok elhelyezésére.
  - e) A terv kitérhet a portálok, homlokzatok ki- illetve átalakítására, az épületek tömegképzésének ki- illetve átalakítására, a reklámok elhelyezésére, és további a szabályozási terv által meghatározott elemek kialakítására.

- f) A **KAT** nem módosíthatja a szabályozási tervet vagy a HÉSZ valamely kötelező érvényű elemét.

### Reklámfelületek kialakítása

#### 9.§.

- (1) A település területén kereskedelmi célú reklám elhelyezése a termelés, szolgáltatás, vendéglátás tevékenységének segítése céljából lehetséges. Létesítésük építési engedély köteles tevékenység.
- (2) A lakosság általános tájékoztatását szolgáló útbaigazító tábla, térkép vagy más jelzés közterületen szabadon elhelyezhető. Kialakítása, anyaghasználata, formavilága a helyi hagyományokhoz alkalmazkodik. Elhelyezése a táj- és településképet, utcaképet nem bonthatja meg, jogos érdeket nem sérthet, közforgalmat nem akadályozhat és a közbiztonságot nem veszélyeztetheti.
- (3) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, figyelemfelkeltő táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket - a tulajdonos beleegyezésével - kialakíthatnak. A reklámfelület mérete maximum 1,5 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Reklám támfal, kerítés, kapuzat, épület/építmény homlokzatának szerves (építésszerűleg megkomponált) részeként, építési telkeken önállóan, továbbá közterületi korlátokon, közműoszlopokon kerülhet kialakításra. Megvilágítása hideg színű hőmérsékletű fényforrással (neon, halogén, lézer fény) nem engedélyezhető, vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.

### Területfelhasználás

#### 10.§.

- (1) A település területe építési szempontból
  - a.) beépített és beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
  - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
    - lakóterület:
      - falusias lakóterület,
    - vegyes terület
      - településközpont vegyes terület
    - gazdasági terület:

- ipari terület,
  - jelentős mértékű zavaró hatású terület,
  - egyéb ipari terület
- különleges terület:
  - temető terület,
  - turisztikai terület,
  - egyházi terület,
  - sport, szabadidő terület.
- b.) beépítésre nem szánt területek
  - közlekedési- és közműterület,
  - zöldterület,
  - erdőterület,
  - mezőgazdasági terület,
  - vízgazdálkodási terület.



## **Beépített és beépítésre szánt területek**

### 11.§.

- (1) Beépítésre szánt területen a közművesítettséget az alábbi mértékben kell biztosítani:
- a.) a beépítésre szánt terület belterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, szennyvízcsatorna hálózatra történő rácsatlakozás, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés;
  - b.) a beépítésre szánt külterület lakóterületi részén közüzemi ivóvíz szolgáltatás, szennyvízcsatorna hálózatra történő rácsatlakozás, közüzemi villamos energia szolgáltatás, közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés.

### Lakóterületek

#### Falusias lakóterület

### 12.§.

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
  - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
  - vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - melléképítmény (OTÉK 1. számú melléklet fogalommeghatározása szerint).
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az övezetben kialakítható minimális teleknagyság 75 %-át. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek a szabályozási terven jelölt építési helyen, annak hiányában az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen legfeljebb kettő épület-tömeg helyezhető el, melyeket egymáshoz viszonyítva a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.

- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként természetes anyagú fedést kell alkalmazni (cserép, nád).
- (7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (9) A lakótelkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (10) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
- (11) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 1200 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 25 %, de maximum: 500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
<b>Lf-1*. jelű építési övezet</b> -ben meglévő, zárt sorúan kialakult gazdasági épület felújítható, átalakítható. Új épület csak az oldalkert elhagyásával építhető.	

<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 800 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m

gasság	
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
<b>Lf-2*. jelű építési övezet</b> -ben meglévő, zárt sorúan kialakult gazdasági épület felújítható, átalakítható. Új épület csak az oldalkert elhagyásával építhető.	

Vegyes terület

13.§.

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A vegyes terület lehet:
  - településközpont vegyes terület.

*Településközpont vegyes terület*

14.§.

- (1) A **Vt** jelű településközpont vegyes terület építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével az OTÉK 16. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkein nem helyezhető el: üzemanyagtöltő állomás, termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Vt jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható, beépíthető telek területe	min. 1500 m <sup>2</sup>
Kialakítható, beépíthető telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %, de maximum: 600 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb utcai építménymagasság	K – 5,5 m

Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
-----------------------------------	------

- (5) A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a. közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, max. 1 m<sup>2</sup> alapterülettel)
  - c. kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - d. kerti lugas,

### Gazdasági terület

#### 15.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
  - ipari terület
  - jelentős mértékű zavaró hatású terület,
  - egyéb ipar.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1500 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők.
- (5) A telkek utcai telekhatárán 1,50 – 2,00 méter magasságú, utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.

*Ipari terület  
(Jelentős mértékben zavaró hatású terület)*

16.§.

- (1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
  - jelentős mértékű zavaró hatású ipar /GIPj/
- (3) A GIPj jelű építési övezetben elhelyezhető:
  - a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
  - a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - biogáz - telep.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (5) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIPj. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 3000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (6) A GIPj, jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi, de maximum 12,0 méter.

*Ipari terület  
(Egyéb terület)*

17.§.

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
  - egyéb ipari terület - ipar /**GIPe**/
- (3) A **GIPe**. jelű építési övezetben elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - egyéb irodaépületek,
  - üzemanyagtöltő.
- (4) A **GIPe**. jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A **GIPe** jelű építési övezeteiben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIPe1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

<b>GIPe2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>

Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	10,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

Különleges terület

18.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - **KTE** övezeti jelű temető terület,
  - **KTT** övezeti jelű turisztikai terület,
  - **KE** övezeti jelű egyházi terület,
  - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) Épületek elhelyezése a szabályozási terven jelölt építési helyen belül történhet.
- (5) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek nem megoszthatók, de beépíthetők az építési helyen belül, amennyiben területük eléri az övezetre előírt telek területének 75 %-át. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (6) Az épületek épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. Tetőhéjazatként lemezfedést, cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. Torony, előtető fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- (7) A különleges területen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonszomság, stb.) és szabályozási előírásait.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelültként kell kialakítani és fenntartani.

- (9) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>KTE. jelű temető terület</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	40 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb is engedélyezhető, maximum 10,0 méter.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.	

<b>KTT. jelű turisztikai terület</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	max. 5,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %
Az övezet a kétlépcsős engedélyezési eljárás előírásai szerint építhető be.	

<b>KE. jelű egyházi terület</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	1500 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	20 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb is engedélyezhető, maximum 12,0 méter.	

<b>KSP. jelű sport, szabadidő terület</b>	
---	--



Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 20 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Egy tömegben megjelenő épület alapterület	max. 1000 m <sup>2</sup>

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### Közlekedési- és közműterület

#### 20.§.

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - a. **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület,
  - b. **KÖk** övezeti jelű kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület.
- (3) A közlekedési és közműterületen az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény is.
- (4) A közlekedési és közműterületeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.
- (5) A tervezett kiszolgáló utak szabályozási terven jelölt területét az Önkormányzat helyi közutak részére lejegyezheti, és azt a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban megjelenítheti.
- (6) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészekben mindennemű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

- (7) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (8) A meglévő és tervezett országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 méter, főútvonal esetén 100 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (9) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell.
- (10) A közterületi, és a közforgalom számára megnyitott parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (11) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (12) Önálló gyalogutat, kerékpárutat, magánutat a telekalakítás során önálló helyrajzi számú telken kell elhelyezni.

21.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetékeket és közműlétesítményeket (beleértve az elektronikus hírközlést is) a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.  
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgálmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A nyílt árkos vízvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (3) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.
- (4) A tervlapokon feltüntetett közművezetékek jelölése csak irányadó. Az építési és egyéb munkák során a közművezetékek feltárását és pontos bemérését el kell végezni.

Zöldterületek

22.§.

- (1) „A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).”<sup>2</sup>
- (2) Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - **Z** övezeti jelű zöldterület.
- (3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá vízfelületek és közművek helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 méter építménymagasságú épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató min. 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
- (6) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (7) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell elvégezni.
- (8) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a Polgármesteri Hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani
- (9) Zöldterületeken illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos
- (10) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget szabadon kell hagyni, ezen a területen semmiféle növényzet (létesítmény) nem helyezhető el.
- (11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani
- (12) Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, az 4. számú függelékben található fajlista felhasználásával. A mellékelt növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

---

<sup>2</sup> OTÉK 27.§. (1) bek.

Erdőterület

23.§.

- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.<sup>3</sup>
- (2) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (3) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (4) Az erdőterületet az erdő rendeltetése szerint:
  - a.) védelmi (**Ev**)
  - b.) gazdasági (**Eg**),
- (5) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi. Tájképvédelmi, védett vagy védő erdő esetében az illetékes szakhatóság hozzájárulásával történik az elsődleges rendeltetés megváltoztatásának engedélyezése.
- (6) Az **Ev** övezeti jelű védelmi erdőterületen épületet elhelyezni nem szabad.
- (7) A védelmi rendeltetésű erdők véghasználatát az üzemtervben meghatározottak szerint lehet elvégezni.
- (8) Az **Eg** övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (9) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (10) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (11) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (12) Az erdőgazdasági övezetben kilátó építmény elhelyezhető, maximum 10 méteres magassági határon belül.
- (13) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják. Kivételt képez a Sáfárhegyi kápolna körül történetileg kialakult védett gyümölcsös területe, ahol kizárólag gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenység folytatható.
- (14) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetserű, elegyes erdőket kell telepíteni.

---

<sup>3</sup> 1996. évi LIV. törvény

- (15) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása elsősorban őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyararak).

Mezőgazdasági terület

24.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági terület lehet
  - általános mezőgazdasági terület,
  - kertes mezőgazdasági terület.
- (3) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (4) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekei biztosítani kell.
- (6) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken az fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.
- (7) A mezőgazdasági területek vízfolyásoktól való elválasztása érdekében a kezelésre fenntartott parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres fás-cserjés sávot kell kialakítani.
- (8) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapot figyelembe vételével létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével tető hajlásszöge 40°-45° között lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők.

*Általános mezőgazdasági terület*

25.§.

- (1) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki, kivéve utak és közműlétesítmények céljára kialakítandó földrészleteket, illetve a kötelező szabályozási elemek végrehajtása során kialakuló földrészleteket.
- (2) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (3) Az **Má0, Má1** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi

szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak. Az övezetekben a természetvédelmi érdekekkel összehangolt extenzív jellegű, természet- és környezetkímélő gazdálkodás folytatható.

- (4) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (5) Az **Má1** jelű védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetben természetközeli gyepek megőrzésének biztosítása, valamint a terület jellegének megfelelő hasznosítás végett kizárólag a fenntartást szolgáló gazdasági épületek, építmények (pl.: szénatároló) elhelyezése engedélyezhető minimálisan 5 ha-os teleknagyságnál, max.0,5%-os beépítettséggel.
- (6) Az **Má2** jelű általános mezőgazdasági övezetben a földhivatali nyilvántartás szerinti területegységeken (telek, alrészlet, a továbbiakban Terület) az alábbi előírások szerint lehet építményt elhelyezni:
  - a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb Területen, a Terület rendeltetészerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - b.) gyepek, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb Területen, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb Területen a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (7) Az **Má2** jelű általános mezőgazdasági övezetben az (6) bekezdésben foglaltakon túl a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság egyetértésével elhelyezhető távközlési torony is.
- (8) A kialakítandó építési hely fásítását biztosítani kell a 4. sz. függelékben felsorolt tájjellegű növényfajok alapján. (Ide értendő a bevezető út melletti fasor is).
- (9) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben birtoktest, illetve birtokközpont az OTÉK vonatkozó előírásai szerint alakítható ki.
- (10) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókerth, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (12) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.

*Kertes mezőgazdasági terület*

26.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető és kialakítható telek legkisebb nagysága 1500 m<sup>2</sup>. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
  - a.) a kertes mezőgazdasági övezetben csak gazdasági épület építhető
  - b.) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő- és gyümölcs műveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet lehet
  - c.) gazdasági épület legalább 14 méter szélességű telken alakítható ki, 18 méter szélességet meghaladó telkek szabadonálló beépítési móddal is beépíthetők
  - d.) épületek maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m<sup>2</sup>-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
  - e.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A szomszédos földrészlet területének 1500 m<sup>2</sup>-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m<sup>2</sup> területűnek kell maradnia.
- (7) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (9) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani. Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- (10) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként természetes anyagú fedést kell alkalmazni (cserép, nád).
- (11) A kertes mezőgazdasági övezetben kilátó építmény elhelyezhető, maximum 10 méteres magassági határon belül.

Vízgazdálkodási terület

27. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
  - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
  - b.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - c.) a hullámterek
  - d.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek,
  - e.) árvízvédelmi töltés.
- (2) A szabályozási tervben az (1) bekezdés a.), b.), d.) pontja szerinti területek **V1** övezeti jellel, az (1) bekezdés c.) pontja szerinti területek **V2** övezeti jellel kerültek feltüntetve.
- (3) A **V1** övezeti jelű területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (4) A **V2** övezeti jelű hullámtér, mint az ökológiai hálózat szerves és meghatározó része - ha nem minősül védett természeti területnek - természeti területként kezelendő, ahol az árvíz biztonságos levezetésének elsődlegességét kell figyelembe venni.
- (5) A hullámtér rendeltetésére figyelemmel, a hullámtéri ingatlanok tulajdonosai (használói) a hullámtéren mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy bármely más tevékenységet kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.
- (6) A hullámtéren csak a meder használatával, a folyó, vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a hullámtér használatával összefüggő vízilétesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízirendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni. A létesítés során az építmény engedélyezésére illetékes és hatáskörrel rendelkező hatóság eljárásában a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség szakhatóságként működik közre. A vízügyi szakhatósági állásfoglalások során - egyebek mellett - vizsgálni kell az építménynek az árvíz és a jég levonulására gyakorolt hatását. A magassági elhelyezés tekintetében a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint közül a magasabbat kell figyelembe venni.
- (7) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (8) A vízpartok mentén kétoldali, 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, fás szárú növényzet nem telepíthető.
- (9) A töltés lábától számított 10 m-en belül általában csak gyepgazdálkodás folytatható. Tilos az olyan növényzet (így például fák) ültetése, továbbá az olyan tevékenység, amely a szakfeladatok ellátását akadályozza.
- (10) A **V2\***-gal jelölt vízgazdálkodási övezet az árvízvédelmi töltés területe. Az árvízvédelmi töltés koronáján gyalogos és kerékpáros közlekedés elvezethető.



## **Környezetszabályozás**

### Környezetvédelem

#### 28.§.

- (1) A föld védelme,
  - a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
  - b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
  - c.) A termőföldet érintő beruházások engedélyezési eljárásába be kell vonni a telajvédelmi hatóságot.
  
- (2) A levegő védelme
  - a) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
  - b) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
  
- (3) Zaj és rezgés elleni védelem
  - a.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.
  
- (4) A vizek védelme
  - a.) A talaj, valamint a felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a keletkező szennyvizek teljes körű elvezetésének hálózatát és tisztításának műtárgyait meg kell építeni.
  - b.) A megépült szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés kötelező.
  - c.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
  - d.) Tilos szennyező anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
  - e.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
  - f.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.

- g.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvízeinek bevezetése a vizekbe
  - h.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- (5) Hulladékgazdálkodás
- a.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
  - b.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
  - c.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
  - d.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
  - e.) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.

### Természet- és tájvédelem

#### *Természet- és tájvédelem általános előírásai*

#### 29. §

- (1) A településen az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) Épületek kialakításánál a településre jellemző építészeti megoldásokat kell alkalmazni.
- (3) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni. Az építési engedélyezéshez tájbaillesztési munkarészt kell mellékelni tömegvázlat, fotómontázs, látványterv formájában.
- (4) A településen a természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.

#### *Védett természeti területek övezete*

30. §

- (1) Védett természeti területek övezete az országos jelentőségű természetvédelmi területekre vonatkozik.
- (2) A Natura 2000 védett területek tájhasználatának szabályozását a vonatkozó magasabb szintű jogszabály tartalmazza.<sup>4</sup>
- (3) Védett természeti területen új építmény létesítése kizárólag a természetvédelmi célokkal összhangban, a természeti és tájképi értékek veszélyeztetése nélkül történhet.
- (4) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (5) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti létesítéssel engedélyezhető.
- (6) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el.
- (7) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelőtelep – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

*Kiemelten fontos érzékeny természeti területek*

31.§

- (1) Művelési ág megváltoztatása, illetve közmű, közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (2) A területen csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében lehet.
- (3) Melioráció csak a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásában rögzített feltételek szerint folytatható.
- (4) Az érzékeny természeti területekre (ÉTT) vonatkozó szabályokat magasabb szintű jogszabály<sup>5</sup> határozza meg. Az ÉTT bevezetésének célja a természeti (ökológiai) szempontból érzékeny földrészekben olyan természetkímélő gazdálkodási módok megőrzése, fenntartása, amelyek támogatással ösztönzött, önként vállalt korlátozások révén biztosítják az élőhelyek védelmét, a biológiai sokféleség, a tájképi és kultúrtörténeti értékek összehangolt megőrzését.

---

<sup>4</sup> Jóváhagyáskor a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelethez 7-9. §.

<sup>5</sup> Jóváhagyáskor a 2/2002 KÖM-FVM rendelet.

*Tájképvédelem*

32. §

- (1) Gondoskodni kell a épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- (2) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (3) Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint tájra jellemző, lombhullató fajokkal történő pótlásukról gondoskodni kell.
- (4) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendő.
- (5) A területen törekedni kell az erdőterületek növelésére és a mezőgazdasági területeken belül a művelési ágak kialakult arányának megtartására. Művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető.
- (6) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.
- (7) A tájképvédelmi területen bányanyitás nem engedélyezhető.

Kulturális örökség védelme

33.§.

- (1) A település régészeti lelőhelyei a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. függelékében felsorolva.
- (2) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (3) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a területileg illetékes Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el, ezért az engedélyezési eljárásba be kell vonni.
- (4) A beruházással veszélyeztetett lelőhelyeket a beruházó költségére előzetesen fel kell tární.
- (5) Ha nyilvántartott lelőhellyel érintett területeken kívül a terület-előkészítési és építési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:
  - a. A tevékenységet azonnal felfüggeszteni és szüneteltetni a helyileg illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig.

- b. A helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző, vagy az illetékes múzeum, vagy az illetékes Örökségvédelmi Hivatal intézkedéséig gondoskodni.
- c. Az emléket vagy a leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot és a területileg illetékes Örökségvédelmi Hivatalt. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

### 34.§.

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlék, és műemléki környezet a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. függelékében felsorolva.
- (2) A műemlék telkén és a műemléki környezetben történő építés esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásai betartandók.
- (3) A területileg illetékes Örökségvédelmi Hivatal az országosan védett műemlék épületek építési engedélyezési ügyeiben, a műemlék ingatlant érintő telkek telekalakítási engedélyezési ügyeiben építési hatóságként, a műemléki környezetben pedig az illetékes helyi építési hatóság felhívására szakhatóságként működik közre.

### Helyi építészeti értékvédelem

### 35.§.

- (1) A helyi értékvédelem kiterjed:
  - **H** épület, építmény egészére és részeire
- (2) A védelemben részesített helyi építészeti értékek az 1. sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (3) A helyi védelemben részesített építészeti értékekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti az illetékes főépítész, illetve tervtanács szakvéleményét.
- (4) A helyi védelemben részesített építészeti értékek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
  - a.) fénykép-dokumentációt
  - b.) homlokzati színtervet.

### *A H jelű helyi védett épület, építmény*

### 36.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a hagyományos homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket. Az átalakított homlokzatok eredeti állapotukba visszaállítható.
- (2) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcafépi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (3) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszűntetését követően. A védett épület bontási engedélyéhez a jogszabályban előírt mellékleteken túl 1:50 méretarányú felmérési tervek készítése és foto-dokumentáció benyújtása is szükséges.
- (4) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcai fénykép-dokumentációval, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.
- (5) Védett épületer parabola antennát, reklámhordozót felszerelni tilos.

### Tűzvédelem

#### 37.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

38.§.

*Az Építési Törvény 19.§. szerint*

- (1) „Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.
- (2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az
  - a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b) közérdeket nem sért, különösen
    - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
    - bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,
    - bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,
    - bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá
  - c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve
  - d) a korábbi gazdálkodó otthagyását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,
  - e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,
  - f) közösségi építmény vagy köztárgy.”

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

39.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítés és közművesítési hozzájárulás

40.§.

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általukn kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) A helyi közutakat illetőleg közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.



## **Záró rendelkezések**

### 41.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Csörötnek Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló önkormányzati rendelet.
- (2) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.
- (3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (4) Építési engedély, elvi építési engedély érvényét meghosszabbítani jelen rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével, a magasabb szintű jogszabályban rögzített módon lehet.

Csörötnek, 2007. december 19.

**Eszterbauer Erzsébet**  
körjegyző

**Kocsis Zsolt Ferenc**  
polgármester

**1. számú melléklet**

**Helyi védett épület, építmény**

Sor- szám	Véd. kat.	Cím		Megnevezés
1	H	Fő u. 56.	Hrsz: 53/1.	<b>Lakóház</b>
2	H	Fő u. 140.	Hrsz: 176.	<b>Lakóház</b>
3	H	Vasút u. 20.	Hrsz.:515/1	<b>Lakóház</b>
4	H	Vasút u. 12.	Hrsz.: 457.	<b>Lakóház</b>
5	H	Arany J. u. 8.	Hrsz.: 599/2.	<b>Lakóház</b>
6	H	Arany J. u. 26.	Hrsz.: 611.	<b>Lakóház</b>
7	H	Arany J. u. 28.	Hrsz.: 612.	<b>Lakóház</b>
8	H	Arany J. u. 50.	Hrsz.: 631.	<b>Lakóház</b>
9	H	Fő u. 35.	Hrsz.: 340.	<b>Lakóház</b>
10	H	Fő u. 93.	Hrsz.: 248.	<b>Lakóház</b>
11	H (M)	Szőlőhegy		<b>Pince, présház</b> (Javasolt műemléki védelem)
12	H (M)	Szőlőhegy		<b>Pince, présház</b> (Javasolt műemléki védelem)

**H1** - Helyi védelem

## 1. számú függelék

### Régészeti lelőhelyek

Lelelőhelynév, korszak	Kiterjedés (m)		EOV		Helyrajzi szám
	É-D	K-Ny	Y	X	
1. Csörötnek-Teleki földek (Ő, Ák, Kk)	180	250	445930	181600	0203/4-11., 0203/14.

## 2. számú függelék

### Országos védelem alatt álló műemléki épületek

Sor- szám	Véd. kat.	Cím	Hrsz.	Megnevezés
1	<b>M</b>	Arany J. u. 43.	Hrsz: 647/1.	<b>Fakereszt</b> Műemléki környezet: 611., 612., 598., 646., 647/1., 647/2., 649/1. hrsz.
2	<b>M</b>	Petőfi S. u. 8.	Hrsz.: 497., 498.	<b>Békés-malom, tubinaépület</b> Műemléki környezet: 496., 497., 498., 516., 517., 533/2., 532., 514., 515/1., 453., 500/1., 500/2., 03/1. hrsz.

**M** –Műemléki védelem

### **3. számú függelék**

#### **Egyedi tájértékek**

- Nepomuki Szent János szobor és a körülötte álló lucfenyő (*Picea abies*) csoport a Polgármesteri Hivatal mellett
- Fából készült fészület „pléh Krisztussal” a belterület keleti határában
- Sáfár-hegyi kápolna
- Római katolikus templom mellett fekvő kálvária - park

### **4. számú függelék**

#### **A tájjeleg kialakítására alkalmas növényfajok:**

##### **FAFAJOK:**

- kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- kocsánytalan tölgy (*Q. petraea*)
- csertölgy (*Q. cerris*)
- magyar kőris (*Fraxinus pannonica*)
- magas kőris (*Fraxinus excelsior*)
- mezei szil (*Ulmus minor*)
- hegyi szil (*U. scabra*)
- vénic szil (*U. laevis*)
- fehér nyár (*Populus alba*)
- szürke nyár (*P. canescens*)
- fekete nyár (*P. nigra*)
- rezgő nyár (*P. tremula*)
- mezei juhar (*Acer campestre*)
- korai juhar (*A. platanooides*)
- hegyi juhar (*A. pseudoplatanus*)
- vadalma (*Malus sp.*)
- vadkörte (*Pyrus pyraeaster*)
- madárcseresznye (*Cerasus avium*)
- szelídgesztenye (*Castanea sativa*)
- gyertyán (*Carpinus betulus*)
- kislevelű hárs (*Tilia cordata*)
- ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)
- extenzív gyümölcsfajták (alma, körte, szilva)
- enyves éger (*Alnus glutinosa*)
- nyírfa (*Betula pendula*)
- barkóca berkenye (*Sorbus*)
- fehér fűz (*Salix alba*)
- serevényfűz (*Salix rosmarinifolia*)
- ciglefűz (*S. elaeagnos*)
- erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)

**CSERJEFAJOK:**

- közönséges boróka (*Juniperus communis*)
- veresgyűrűs som (*Cornus sanguinea*)
- mogyoró (*Corylus avellana*)
- kökény (*Prunus spinosa*)
- egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)
- puszpáng (*Buxus sempervirens*)
- fagyal (*Ligustrum vulgare*)