

**Bakonyszombathely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2001. (IX. 27.)  
önkormányzati rendelete**

**Bakonyszombathely helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Bakonyszombathely Községi Önkormányzat Képviselőtestülete az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet), és annak alkalmazását elrendeli.

**I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §**

**A rendelet hatálya**

(1) A jelen rendelet hatálya Bakonyszombathely község igazgatási területére (belterületére, valamint külterületére) terjed ki.

**2. §**

**Szabályozási elemek**

(1) A **belterületi szabályozási tervlapokon** kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

*Kötelező szabályozási elemek:*

- kötelező szabályozási vonal,
- b) - kötelező építési vonal,
- építési hely határa,
- d) - területegység határa,
- e) - építési övezet határa,
- f) - építési övezetre vonatkozó beírások,
- g) - belterületi határ (beépítésre szánt/nem szánt területek határa),
- h) - védőtávolságok határa,
- i) - beültetési kötelezettségű területek határa.

*Irányadó szabályozási elemek:*

j) - irányadó szabályozási vonal,

- irányadó építési vonal,

- telekhatárok,

- intézményekre, zöldterületekre vonatkozó beírások,

- közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje (pl. parkoló).

a) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalakat csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.

b) Az irányadó szabályozási vonalakat a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük szabályozási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható.

(2) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek határát a szabályozási tervlapon a " készítendő szabályozási terv határa" jelzésű vonal tünteti fel.

(3) A **külterületi szabályozási terv** kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeket, ill. övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik.

Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfasztítás) vonatkoznak.

a) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl.: erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.

c) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalakat,

- a területfelhasználási egységek határát,

- a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,

- a területfelhasználási egység, ill. övezet jelét,

- a területfelhasználási egységekben, ill. övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,

- a területfelhasználási egységekben, ill. övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,

- a belterületbővítés határát.

d) A c) pontban felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, ill. szüntethetők meg.

### 3. §

#### **A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása**

- (1) A település közigazgatási területe **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek *általában* a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig *általában* a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
- a) kertvárosias lakóterület,
  - b) falusias lakóterület,
  - c) településközpont vegyes terület,
  - d) gazdasági (ezen belül: ipari, illetve kereskedelmi, szolgáltató) terület,
  - e) különleges terület.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a) közlekedési és közműterület,
  - b) zöldterület,
  - c) erdőterület,
  - d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
  - e) egyéb rendeltetésű terület.

#### 4. §

#### A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
- a) Egyéb belterület: Erdősor utca, Damjanich J. utca.

## II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### 5. §

#### A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a belterületi szabályozási tervlap tünteti fel. Bakonyszombathely lakóterületei a **falusias lakóterület**, **illetve a kertvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a legfeljebb 2 lakásos lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők "főépületként", az övezeti előírások betartásával. A meghatározó funkciókat egy épület-tömegben (egy "főépületben") kell elhelyezni.
- (3) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.

- (4) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető.
- (5) 14 m-nél kisebb szélességű lakótelek kialakítása újonnan nem engedélyezhető. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete ebben az esetben 4 m-re csökkenthető.
- (6) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.
- (7) "Melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a *hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Gazdasági tevékenységet szolgáló épületek "melléképületként" elhelyezhetők, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" csak a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építhetők.
- (8) A lakóterület építési övezeteiben az egyes telkeken legalább a telek területének 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (9) A lakóterület építési övezeteiben megengedhető maximális szinterületi mutató értéke: 0,5.
- (10) A lakóövezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) minden lakóövezetben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (11) A lakóövezetekben létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- a) Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
- b) Új lakóterületek kizárólag a csatornahálózat kiépítése után alakíthatók ki.
- c) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.

## 6. §

### A lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

- (1) A KEL-O-30/4,5-800 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben lakótelken elhelyezett legfeljebb 2 lakásos és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló magastetős lakóépületek létesíthetők.
- a) Az építési övezetben újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 800 m<sup>2</sup>. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése

engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.

- b) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- c) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 1500 m<sup>2</sup>-es teleknagyságig 30 %, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 450 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 15 %-a, de maximum 600 m<sup>2</sup>.

(2) Az FL-O-30/4,5-900 jelű falusias lakóterület építési övezetben lakótelken elhelyezett legfeljebb 2 lakásos és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, magastetős lakóépületek létesíthetők.

- a) Az építési övezetben újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 900 m<sup>2</sup>. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.
- b) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 80 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).
- c) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 1500 m<sup>2</sup>-es teleknagyságig 30 %, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 450 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 15 %-a, de maximum 600 m<sup>2</sup>.

## 7. §

### Településközpont vegyes terület

(1) A TV-K-35(60)/4,5(7,5)-800(400) jelű településközpont vegyes terület építési övezet alap-, illetve magasabb fokú ellátó intézmények, valamint legfeljebb 2 lakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen belül csak a jelen §. (16) bekezdésében előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kisüzemi, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.

(3) Lakóépületeknél a maximális építménymagasság 4,5 m, intézmények esetében 7,5 m lehet. Az új építmények magastetős kialakítással építendőek.

(4) Az építési övezet lakótelkein "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy a hátsó telekhatárra elhelyezni (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény "melléképületként" elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépület bruttó alapterületének 50%-a. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással építendőek. **Intézmények telkén** "melléképület" csak a "főépülettel" egy tömegben építhető.

(5) Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, áttört kerítés* létesítése engedélyezhető.

(6) Az építési övezet egyes telkein lakótelek esetében legalább a telek területének 50%-át, intézmény telke esetében minimum 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az intézmények

telkének legalább 20 %-át kertszerűen (parkosítva) kell kialakítani; továbbá a beépített és burkolt felületek aránya nem lehet több, mint a telek területének 70 %-a.

(7) Az intézményekhez az OTÉK 42. §-a szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(8) Az építési övezetben újonnan kialakítandó **lakótelkek** minimális telekszélessége 14 m, a minimális telekterület 800 m<sup>2</sup>. Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű, illetve 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb (de minimum 400 m<sup>2</sup>-es) területű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. A jelen bekezdés előírásai **intézmények telkére** is érvényesek; intézmény-teleknél továbbá a minimum 400 m<sup>2</sup>-es telekterület és minimum 10 m-es telekszélesség *újonnan* is kialakítható.

(9) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan nem engedélyezhető.

(10) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett (kötelező és irányadó) építési vonalak figyelembe vételével kell meghatározni.

(11) A beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 80 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikertként* hasznosítható).

(12) A maximális beépíthetőség lakótelkek esetében: 4-800 m<sup>2</sup>-es teleknagyság esetében 35 %, 800 m<sup>2</sup> feletti, de legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> teleknagyságnál 280 m<sup>2</sup> + a 800 m<sup>2</sup> feletti telekterület 25 %-a, 1500 m<sup>2</sup> feletti teleknagyságnál 455 m<sup>2</sup> + az 1500 m<sup>2</sup> feletti telekterület 10 %-a, de maximum 600 m<sup>2</sup>; intézmény-telkek esetében: 60 % .

(13) Az építési övezetben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: lakótelkek esetében: 0,5, intézmények telkére vonatkozóan: 1,5 (kivéve az alapfokú oktatási intézmények - óvoda, iskola - telkét, melyeknél 1,0).

(14) A gyermekintézmények telkétől 50,0 m-en belül állattartás nem engedélyezhető.

(15) Településközpont vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

b) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

(16) Településközpont vegyes területen létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

a) Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.

b) Településközpont vegyes területen új épületek kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a szennyvizek közcsatornába való bekötése biztosítható.

c) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.

## 8. §

### Gazdasági terület (kereskedelmi, szolgáltató, illetve ipari terület)

- (1) A meglévő és tervezett gazdasági területek (Angela-major, valamint a vasútvonal melletti tervezett gazdasági terület) *sajátos használat szerinti* építési övezeti besorolását a területekre készítendő („részletes”) **szabályozási tervekben** kell meghatározni, pontosítani, a következő bekezdésekben foglalt általános (keret-) feltételek figyelembevételével.
- (2) A KG-SZ-35/7,5-1500 és IP-SZ-35/7,5-1500 jelű építési övezetek elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek (kisüzemi termelő, szolgáltató, illetve raktározási tevékenység, irodák, stb.) elhelyezésére szolgál. Az építési övezetekben kialakítandó telephelyek minimális telekterülete 1500 m<sup>2</sup>, telekszélessége 30,0 m lehet. A maximális beépíthetőség 35 %, a maximális építménymagasság 7,5 m (technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni).
- (3) Az építési övezetekben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,0.
- (4) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- (5) A telkeken belül a beépített és a burkolt felületek aránya nem lehet több 60 %-nál.
- (6) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az egyes telkek területének legalább 35%-át zöldfelületként kell kialakítani.
  - A telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
  - A telkek beültetési kötelezettségű részein háromszintű (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen) növényzet telepítendő.
  - A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő.
  - A parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.
  - A gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a beültetési kötelezettséggel jelölt területeken az előírt növénytelepítés egyidejűleg megtörtént.
- (7) A gazdasági területek építési övezeteiben létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
  - Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható, vagy a létesítmény körül a szükséges védőtávolság biztosítható.
  - Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.

- d) Talajszennyezést okozó tevékenységek kizárólag víz- és szénhidrogén záró aljzaton végezhető.
- e) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- f) Az ipari, üzemi-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékok kezelése, szállítása a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.
- g) Az építési övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az építési övezet területén abban az esetben dolgozhatók fel és hasznosíthatók, ha:
- h) az alkalmazandó technológia korszerűnek minősül, bizonyított, hogy a tevékenység a környezetben károsodást nem okoz,

## 9. §

### **Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)**

- (1) A különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termék-feldolgozással kapcsolatos létesítmények céljára, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezet területén:
- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
  - b) állattartó épületek,
  - c) terménytárolók,
  - d) szerszám- és géptárolók,
  - e) vegyszertároló,
  - f) terményfeldolgozó,
  - g) mezőgazdasági gépjavító,
  - h) mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos lakó- és szállásépületek,
  - i) biztonsági okokból szükséges őrházak,
  - j) termékvezetékek és műtárgyaik,
  - k) komposztáló telepek építményei,
  - l) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
- helyezhetők el.
- (3) Az övezetben legalább 3000 m<sup>2</sup> nagyságú, legalább 20 m széles és 40 m mély telkek alakíthatók ki.
- (4) A telkeken épületek:
- a) szabadon álló módon,
  - b) legfeljebb 40 % -os beépítettséggel,
  - c) legfeljebb 7,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.
- (5) A terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telkeken belül.
- (6) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

- b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább egyharmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- c) A telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább két sorban egységes fasor telepítendő.
- d) A parkolók fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

(7) A különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi területeken létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

- a) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelően engedélyezhető.
- b) Diffúziós légszennyezést okozó tevékenységek esetén a kiporzást a felület nedvesítésével, vagy egyéb módon meg kell akadályozni.
- c) Az építési övezetben a kellemetlen szagok és bűzhatás csökkentése érdekében:
  - ca) az állattartó köteles a felgyülemllett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni.
  - cb) a szagártalom csökkentése érdekében a trágya és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szerek (pl.: 5 dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészport) kell keverni.
- d) Talajszennyezést okozó tevékenységek kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhetők.
- e) A trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített – más hulladéktól elkülönítetten – zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
- f) Közterületen trágya kizárólag oly módon szállítható, hogy az a szállítmányból ki ne hulljon, ill. ne csepegjen ki. Szállítás közbeni területszennyezés esetén, a szennyeződés előidézője köteles az azonnal eltávolítani és a további szennyeződést megakadályozni, valamint a terület fertőtlenítését megoldani.
- g) Az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba abban az esetben vezethetők, ha a vonatkozó, hatályos jogszabályokban foglalt előírások teljesülnek.
- h) A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó, hatályos jogszabályokban foglalt előírásoknak teljesülnek.
- i) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházóknak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- j) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.
- k) A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- l) Az építési övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok az építési övezet területén nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.

## 10. §

(1) A **temető**k, valamint a *(községi sportpálya területét is magába foglaló) volt kastélykert (Erzsébet park) területe (távlatban nyugati irányban egészen a 0173 hrsz.-ú vízfolyásig) az OTÉK szerinti "különleges terület"* területfelhasználási egységbe tartozik. E területeken belül azok funkciójához szükséges (pl. temetőnél: ravatalozó, kolumbárium, sportpálya környezetében: öltöző, lelátó, illetve egyéb, rekreációs létesítmények) építmények elhelyezése engedélyezhető. A maximális beépíthetőség 15 %, a maximális építménymagasság 7,5 m.

(2) Az Erzsébet park területére - az (1) bekezdés szerinti rekreációs funkciókkal számolva - „részletes” szabályozási terv, illetve azt megelőzően (esetleg azzal párhuzamosan) park-rekonstrukciós terv készítendő. Ennek elkészültéig a területen változtatási tilalmat kell érvényben tartani. A park-területen (21, ill. 0171 hrsz.) belül telekmegosztás (a belterületi szabályozási terv szerinti, Baross u. menti, *településközpont vegyes területbe sorolt területrészt kivételével*) nem engedélyezhető.

(3) Az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben a megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 0,2.

(4) Különleges területek továbbá a jellemző használat, az elhelyezhető funkció és építmények szempontjából a következő építési övezetek:

- a) Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek építési övezete,
- b) Feketevíz-ér építési övezet.

## 11. §

### Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek építési övezete

(1) Hulladékok elhelyezése és kezelése a következő kijelölt területeken folytatható:

- a) SZT: kommunális szennyvíz kezelés (szennyvíztisztító telep),
- b) D: döngút

a külterület külterületi szabályozási terven lehatárolt részén.

(2) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területeken csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A kommunális szippantott szennyvíz leürítő és a döngút 1000 m-es körzetében élelmiszer-tároló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság, továbbá szállás-férőhely nem helyezhető el.

(4) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területeket körül kell keríteni, az üzemeltetőnek biztosítania kell, hogy a hulladékokhoz illetéktelenek ne férjenek hozzá (pl.: őrzés).

## 12. §

### Feketevíz-ér építési övezet

(1) A “Feketevíz-ér” építési övezetbe a Feketevíz-éri tavak természetvédelmi területen belüli beépítésre szánt területek tartoznak.

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető:

- a) panzió,
- b) vendéglátó épület, vendéglátáshoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató létesítmény (pl.: étterem)
- c) biztonsági okokból szükséges őrházak,
- d) termékvezetékek és műtárgyaik,
- e) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- f) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtők.

(3) Panzió, kereskedelmi, vendéglátó létesítmény szabadon álló módon, legalább 800 m<sup>2</sup>-es telken, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, a telek legalább 40 %-os zöldfelületi borítottságával helyezhető el. Panzió esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 1,0, vendéglátáshoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató létesítmény esetében a megengedett legnagyobb építmény-magasság 4,5 m, megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség értéke: 0,5.

(4) Az építési övezet területén meglévő lakóépületek jelenlegi alapterületükön és építmény-magasságukkal felújíthatók lakó-, vagy üdülőépületként.

(5) Az építési övezetben a lakóövezetekre vonatkozó környezeti feltételeknek kell teljesülniük.

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

#### **13. §**

##### **Közlekedési területek és létesítmények**

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) A szabályozási tervlapon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, stb.) irányadónak tekintendők.

(3) A meglévő utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlapon jelölt kisebb korrekcióktól eltekintve a kialakult marad.

(4) A tervezett lakóutcákat minimálisan 12 méteres szabályozási szélességgel kell kialakítani.

(5) Az önálló gyalog- és kerékpárutak szabályozási szélessége minimum 3 méter.

(6) A település területén áthaladó (Kisbér, Komárom felé vezető) egyvágányú vasútvonal kialakult területét meg kell tartani. A vasútvonal mellett az 50,0-50,0 m-es védősávot szabadon kell hagyni. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög - lakott területen a csökkentett rálátási háromszög - területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

(7) Parkolás :

- a lakótelkes beépítéseknél a gépkocsi-elhelyezést telken belül kell megoldani,

- a községközpontban, valamint a temetők és a sportpálya környezetében a jelölt közterületi parkolókat kell biztosítani,

- az új létesítmények elhelyezésekor, továbbá rendeltetésváltással létrejövő új funkció kialakításakor egyidejűleg meg kell oldani az OTÉK 42. §-a szerint szükséges parkolók saját telken belüli elhelyezését.

- négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, legalább négy gépjárműállásonként egy, legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

## 14. §

### Zöldterületek, zöldfelületek

- (1) Zöldterület a belterületi szabályozási tervlapon „Z” szabályozási jellel jelölt terület-felhasználási egység.
- (2) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező kertervező által készített kertészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) Az Erzsébet park (kastélykert) területén kertrekonstrukciós munka kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező kertervező által készített kertészeti kiviteli terv alapján történhet. A kastélykert előregedett, balesetveszélyes fáinak kivágása kizárólag szakember által készített növényfelmérési, favédelmi terv alapján történhet. E tervben az értékes, védendő, mindenképpen megtartandó faegyedeket is meg kell határozni. A kastélykertben történő mindennemű tevékenység során a védetté nyilvánítási 2/1992 (II.4.) Ör. előírásait be kell tartani.

## 15. §

### Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)

- (1) A külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át, kivéve az M I övezet területeinek erdő művelési ágba való átsorolását. (Isd.: M I övezet előírásait).
- (2) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági rendeltetésű terület a telek-alakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
  - a) M I: védendő tájhasználatú övezet,
  - b) M II: hagyományos árutermelő övezet,
  - c) M III : kiskert övezet,
  - d) M IV: gyümölcsös övezete.
- (3) Tanyák a hagyományos árutermelő övezetben (M II) létesíthetők.
- (4) Az egyes övezetekben bármilyen rendeltetésű épület kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesülhet.
- (5) A gazdasági épületek egy max. 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (6) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (7) A jelentősebb külterületi feltárási utak mentén fasorok telepítése javasolt, ill. a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.

(8) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:

- a) Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl.: oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el.
- b) A mezőgazdasági övezetek területén bűzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- c) A vízfolyások, tavak menti mezőgazdasági területeken környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatandó. A kemikáliák használata során a növényvédelmi tevékenységről szóló 5/2001. (I.16.) FVM rendelet előírásainak betartásával folytatható.
- d) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése vízfolyások 100 m-es körzetében és a belterületől 1000 m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.
- e) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- f) Szilárd és folyékony hulladékok csak a kijelölt területeken helyezhetők el.
- g) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- h) Robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

## 16. §

### Védendő tájhasználatú övezet (M I)

(1) Az övezetbe a "Külterületi szabályozási terv"-en lehatárolt, tájképi, természetvédelmi szempontból védendő területek tartoznak.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken a természeti, tájképi értékek védelmét biztosítani kell.

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken:

- a) a gyepek, nádas, vízállásos területeken a művelési ágak továbbá a vízfolyások és azok partjait kísérő erdősávok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető,
- b) fásítás, erdősítés kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fajokkal történhet.

(4) Az (1) bekezdés szerinti területeken vízfolyások rendezése, karbantartása kizárólag a természeti-, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.

(5) Az övezetben kizárólag az OTÉK 32. §-ában felsorolt építmények - a nyilvános illemhely, hulladékgyűjtők, önálló reklámhordozók kivételével - helyezhetők el.

## 17. §

### Hagyományos árutermelő övezet (M II)

(1) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 3.000 m<sup>2</sup>, szélessége 30 m.

(2) Az övezetben beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telkek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

ÉPÜLET TÍPUS	BEÉPÍTHETŐ MIN. TELEK	BEÉP.FÖL.R. SZÉLESSÉG	BEÉPÍTÉSI %	ÉPÍTMÉNY MAGASSÁG
gazdasági ép.	10.000 m <sup>2</sup> (1 ha)	50 m	3%	átlag 5,5 m
tanyagazdaság lakóépülettel	100.000 m <sup>2</sup> (10 ha)	50 m	1%	átlag 5,5 m

Gazdasági épület : a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei.

Tanyagazdaság lakóépülettel: lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdasági terület

(3) Terményszárító, silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(4) Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni ("tanyaudvar"), amely nagysága nem haladhatja meg a 6000 m<sup>2</sup>-t.

(5) Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33. §-ban felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatbavételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.

(6) A tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

(7) Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésekor min. 10-10 m elő-, ill. hátsókertet és min. 5 m oldalkertet kell biztosítani.

(8) Kerítés az övezetben fából, vagy sövényvel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

(9) Az egyes építmények csak az OTÉK 36. §-ban előírt távolságok betartásával helyezhetők el.

(10) A kommunális szippantott szennyvíz leürítő és a dögkút Külterületi szabályozási terven jelölt 1000 m-es körzetében élelmiszertároló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.

## 18. §

### Kiskert övezet (M III)

(1) Az övezet területén kialakítható legkisebb telkek nagysága 1.500 m<sup>2</sup>, szélessége min.12 m.

(2) Az övezetben beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telkek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza:

ÉPÜLET TÍPUS	BEÉPÍTHETŐ MIN. TELEK	BEÉP. TELEK SZÉLESSÉG	BEÉPÍTÉSI %	ÉPÍTM. MAG.	GERINC MAG.
gazdasági ép.	1.500 m <sup>2</sup>	12 m	3%*	átlag 3,5 m	6,5 m

Gazdasági épület : a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei.

\* Lsd. még az (3) bekezdést!

(3) A gazdasági épületek nagysága legfeljebb 50 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésekor min. 6-6 m elő-, ill. hátsókertet és min. 3 m oldalkertet kell biztosítani.

(5) Kerítés az övezetben fából, vagy sövényvel takart drótfonatból készíthető. Az övezetben tömör kerítés nem létesíthető.

(6) Az övezetben üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító, állattartó telep stb. nem helyezhetők el.

(7) A kommunális szippantott szennyvíz leürítő és a dögkút Külterületi szabályozási terven jelölt 1000 m-es körzetében élelmiszertároló, ill. -feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.

## **19. §**

### **Gyümölcsös övezete (M IV)**

(1) Az övezet területén kialakítható legkisebb telek nagysága 3.000 m<sup>2</sup>, szélessége min. 14 m.

(2) Az övezetben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények a Külterületi szabályozási terven kijelölt építési helyen belül helyezhetők el. Az épületek, építmények összes területe nem haladhatja meg az övezet területének 1 %-át. Az épületek, építmények szabadon álló módon, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el.

(3) Az övezetben épületek feltöltésen nem helyezhetők el.

(4) Kerítés az övezetben fából, vagy sövényvel takart drótfonatból készíthető. Az övezetben tömör kerítés nem létesíthető.

## **20. §**

### **Erdőterületek**

(1) A "Külterületi szabályozási terv"-en erdőterületként feltüntetett területek más terület-felhasználási egységbe csak az általános rendezési terv módosításával sorolhatók át.

(2) A külterületen levő erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

- a) Eg: gazdasági,
- b) Ev: védő,
- c) Etv: védett rendeltetésűek.

(3) Az a) pont szerinti épületek legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) nagyságú telken 0,5 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Az épületek építménymagassága max. 4,5 m lehet. Az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető- hajlásszögűek lehetnek.

(4) Védő rendeltetésű erdőterületen (Ev) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

(5) Védő rendeltetésű erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi azt szükségessé.

(6) Védett rendeltetésű erdőterületeken (Etv) - a "Feketevízi-tavak" természetvédelmi terület erdőterületein - kizárólag az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el.

(7) A "Feketevíz-éri tavak" természetvédelmi területen levő erdőterületeken fásítás, erdősítés kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

(8) Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.

(9) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

## 21. §

### Vízgazdálkodási terület (Vt)

(1) A közigazgatási területen egyéb rendeltetésű területek: a Cuhai-Bakony-ér, a Concó-patak és a Nyéki-ér, valamint a "Feketevíz-éri tavak" medrei, és partjai. Tervezett egyéb rendeltetésű terület: a község belterületén, a Kossuth utcai telekvégeknél húzódó vízfolyáson, valamint külterületen a 8208. sz. út mellett, a Petőfi u. déli végénél az út melletti Békás-éren tervezett **két tó** medrei és partjai. Mindezen vízfelületeknél a karbantartásukhoz szükséges, szabadon tartandó parti sáv a partélektől számított 6-6 m.

(2) A vízfolyások medreiben és parti sávjában létesítmények csak a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások alapján helyezhetők el. Az övezetben épületek nem helyezhetők el. Építmények, egyéb létesítmények elhelyezése a közmű területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(3) A "Feketevíz-éri tavak" természetvédelmi területen levő vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a természeti-, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.

(4) A vízfolyások medreiben és parti sávjában az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:

- a) az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:
  - aa) veszélyeztetetik a felszíni vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
  - ab) amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
- b) felszíni vízfolyásokhoz 100 m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.

## 21/A. §

## **Vízgazdálkodási terület - V - 1 jelű alövezet**

(1) A V-1 jelű alövezetben a vízgazdálkodással összefüggő épületek (pl. halórház, illetve ezen funkció mellett a terület tulajdonosa, kezelője és az itt munkát végző személyzet számára szolgálati lakás) elhelyezése engedélyezhető, maximum 2 %-os beépíthetőséggel. Egy épület-tömegben legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű építmény elhelyezése engedélyezhető. A beépítés módja: szabadonálló, az engedélyezhető legnagyobb építménymagasság 4,5 m. Az épületeket a vízjogi üzemeltetési engedélyben meghatározott üzemvízszint (árvízszint) által meghatározható mederéltól (partvonaltól) legalább 10 m-re, a hatályos vízügyi jogszabályok figyelembe vételével kell elhelyezni. Az alövezet területén az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek megtartandók.

(2) A V-1 jelű alövezet területére vonatkozóan ezen kívül a 21. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt előírások érvényesek.”

## **IV. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK**

### **22. §**

#### **Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai**

(1) Az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.

(2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.

(3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.

### **23. §**

#### **Közműellátás, közműlétesítmények**

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (5) A vízbázisokra, vízmű kutakra és egyéb forrásokra, kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (6) A kisebb vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partélétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (7) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (8) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (9) Új közművezeték létesíteni vagy közmű rekonstrukció során (hálózatépítéssel járó karbantartás esetén is) közművezeték építeni csak föld alatti elhelyezéssel szabad, kivéve a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban, a szilárd útburkolat kiépítéséig föld feletti elhelyezéssel kivitelezhető a villamosenergia ellátás hálózata és a távközlés hálózata. Ezeken a helyeken területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. A szilárd burkolat kiépítésekor a föld feletti vezetékek föld alá történő kiváltását meg kell oldani.
- (10) Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (11) Vezetékes hírközlési létesítmények szabályozása a szabályozási előírások (16) bekezdése szerint javasolt, amely szerint új közművezetéseket csak földalatti fektetéssel szabad engedélyezni, kivéve a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban. Így a hírközlő (telefon, TV) hálózatok is csak földalatti kivittel készülhetnek szilárd burkolattal rendelkező utcákban. A szilárd útburkolat kiépítéséig föld feletti elhelyezéssel kivitelezhető a hírközlés hálózata. Ezeken a helyeken területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. A szilárd burkolat kiépítésekor a föld feletti vezetékek föld alá történő kiváltását meg kell oldani.
- (12) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.

## 24. §

## Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

(1) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a kulturális javak védelméről szóló 1997. évi CXL. törvény IV. fejezete (Régészeti védelem, régészeti feltárás) szerint kell eljárni.

(2) Helyi természetvédelmi védettség alatt álló területek:

- a) Feketevíz-éri tavak térsége, és az
- b) Erzsébet-park (kastélykert) külterületi szabályozási terven és a belterületre vonatkozó szabályozási terven lehatárolt területei.

(3) A (2) bekezdés szerinti területeken a természeti, tájképi értékek védelmét biztosítani kell.

(4) A Feketevíz-éri tavak természetvédelmi területen a 3/1992 (II.4.) sz., az Erzsébet park (kastélykert) természetvédelmi területen a 2/1992 (II.4.) sz. önkormányzati rendeletek előírásai és jelen rendelet:

- a) erdőterület,
- b) vízgazdálkodási területek és
- c) "Feketevíz-ér" különleges terület előírásaival együttesen alkalmazandók.

(5) A Feketevíz-éri tavak természetvédelmi területen épületek kizárólag a Külterületi szabályozási terven lehatárolt, beépítésre szánt területként kijelölt, ún. "Feketevíz-ér" nevű különleges területen, valamint a V - 1 jelű alövezetben, az övezeti előírásoknak megfelelően helyezhetők el.

(6) Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni, és a Tatai Kuny Domokos Múzeumot értesíteni kell.

## V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 25. §

(1) Ez a rendelet 2021. február 16-án lép hatályba.  
Bakonyszombathely, 2021 február 16.

polgármester

jegyző

Részletes indokolás

**Az 1–27. §-hoz**

I. Általános rendelkezések

II. A beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

III. A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

IV. Általános érvényű előírások

V. Záró rendelkezések