

MEGBÍZÓ: **Gerjen Község Önkormányzata**  
7134 Gerjen, Béke tér 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet

TSZ.: 2666

**KASIB**  
mérnöki  
manager  
iroda

## GERJEN KÖZSÉG



ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VI.b kötet

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

*Gerjen Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2023. (II.28.) számú rendeletével elfogadva*

2023. február hó

## Aláírólap

---

MEGBÍZÓ:

**Gerjen Község Önkormányzata**  
7134 Gerjen, Béke tér 1.  
Képviseli: Romhányi Károly polgármester

TERVEZŐ:

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1082 Budapest, Kisfaludy u. 38./II. em.  
Képviseli: dr. Karl Dóra és Polyák Tamás ügyvezetők

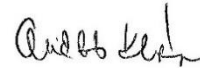
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

**Pintér Ferenc**  
okl. építészmérnök  
településtervezési vezető tervező  
területrendezési tervező  
településrendezési szakértő  
É 01-1719, TT/1 01-1719  
TR 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

**Miklós Klára**  
okl. településmérnök



**Ábrahám Tímea**  
okl. településmérnök



**Sunkel Diána Alexandra**  
okl. településmérnök



**Rosivall Emese**  
okl. táj- és kertépítészmérnök  
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190



TÁRSADALOM-GAZDASÁG-  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:

**Surinya Dóra**  
geográfus



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,  
KÖRNYEZETVÉDELMELEM:

**Koprda Ildikó**  
okl. táj- és kertépítészmérnök  
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171



**Veklyuk Vivien**  
tájrendező és kertépítő mérnök



**Rosivall Emese**

okl. táj- és kertépítésmérnök  
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190



**Stump Ferenc**

okl. táj- és kertépítésmérnök  
K 01-5069



**KÖZLEKEDÉS:**

**Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.**

2131 Göd, Bodza u. 2.

**Macsinka Klára**

okl. építésmérnök  
13-1017, KÉ-K, Tkö



**Boldizsár Attila**

építésmérnök



**KÖZMŰVEK:**

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

**Hanczár Zsoltné**

okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök  
MK-01-2418  
TV-T, TE-T, TH-T



**Bíró Attila**

okl. vízépítésmérnök  
MK-01-2456  
TV-T, TE-T, TH-T



**Ziman Gergely**

okl. településmérnök



**Gerjen Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2023. (II. 28.) önkormányzati rendelete**

**Gerjen Helyi Építési Szabályzatáról**

Gerjen Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, érintett szomszédos települések, valamint Gerjen Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017. (VIII.30.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:Általános előírások

**ELSŐ RÉSZ**  
**Általános előírások**

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

E rendelet hatálya Gerjen község teljes közigazgatási területére terjed ki.

**2. Alkalmazási előírások**

**2. §**

A rendelet elválaszthatatlan részét képezi az:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
- b) 2. melléklet: Belterület Szabályozási terve (M=1:4000)
- c) 3. melléklet: Külterület Szabályozási terve(M=1:8000)
- d) 4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett telkek
- e) 1. függelék: Régészeti lelőhelyek listája

**3. Értelmező rendelkezések**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:



1. **Alapintézmény:** alapfokú állami, önkormányzati feladatot ellátó vagy a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmény.
2. **Állattartó telep:** egy vagy több földrészleten elhelyezkedő, a földfelszínen állandó mesterséges tereptárgyakkal egyértelműen lehatárolt, az állategészségügyi nyilvántartásban egy elnevezés és nyilvántartási szám alatt állattartó helyként vagy tojáskeltetőként megjelölt, állatok tartására, illetve keltetésre szolgáló gazdasági épületek és kiszolgáló létesítmények együttese, ideértve az állattartó létesítményekkel egy technológiai egységben működő körbekerített legelőket és kifutókat, továbbá a trágyatárolásra vagy a méhcsaládok kaptáros elhelyezésére használt területeket.
3. **Egyedi szennyvíztisztító berendezés:** olyan vízelétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi
4. **Fekvő telek:** az az építési telek, mely utcafronti telekvonalának szélessége kisebb, mint az utcára merőleges, oldalkerti telekvonal hosszúsága, melynek egyike legalább 16 méter kell, hogy legyen.
5. **Kézműipari rendeltetés:** olyan ipari vagy üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.
6. **Kialakult állapot:** az önkormányzati rendelet hatályba lépésekor fennálló állapot alapján rögzített építési övezeti, övezeti paraméter, építési hely, amely a kialakult állapot megváltoztatására irányuló építési tevékenység során nem változhat.
7. **Kiegészítő rendeltetésű építmény:** az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 1. számú melléklet 86. pontjában nem szereplő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények:
8. önálló járműtároló,
  - a) nyárikonyha, mosókonyha, szárító,
  - b) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: szín, fészter, magtár, góré, csűr),
  - c) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl)
  - d) egyéb tároló épület (tűzelőanyag, szerszámkamra),
  - e) kazánház,
  - f) barkácsműhely,
  - g) műterem,
  - h) gazdasági bejárathoz tartozó, bruttó 10 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó porta.
9. **Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység:** olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nincs lakosságot zavaró zaj-, rezgés- és bűzterhelése, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött, vagy amelyről környezeti hatásvizsgálati eljárás megállapítja, hogy jelentős környezeti hatása nincs.
10. **Pavilon:** kizárólag külső árusítással üzemeltethető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű ideiglenes - elmozdítható vagy a talajjal legfeljebb oldható kötéssel összeépített, szerelt jellegű - építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában és az épületmagassága a 3,0 métert nem haladja meg.
11. **Saroktelek:** olyan földrészlet, amely legalább két egymással szomszédos oldalán közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik.
12. **Telek beépítési módja:** az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben „Az építési telkek beépítési módjának meghatározása” címszó alatt meghatározottakkal azonos fogalom.

13. **Telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része:** az építési teleknek a Szabályozási Terven jelölt része, mely terepszint alatt sem építhető be és azon legalább kétszintes növényállományt kell létesíteni a részletes előírások szerint.

#### **4. Telekalakítás**

##### **4. §**

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett visszamaradó telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.

(3) Mérnöki létesítmények, műtárgyak, valamint a magánutak számára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(4) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(5) Telekalakítás által vegyes övezetű telek nem hozható létre.

#### **5. Közterületek**

##### **5. §**

(1) A közterületet akadálymentesen kell kialakítani.

(2) Közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el, amennyiben az építmény elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű használatához szükséges műtárgyak, hidak,
- b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
- d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
- e) alkalmi vásárok építményei,
- f) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- g) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
- h) park és játszótér építményei.

(3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.

(4) Hirdető berendezést úgy kell elhelyezni, hogy ne zavarja a köz- és közlekedésbiztonságot.

#### **6. Magánutak**

## 6. §

- (1) Beépítésre szánt területen magánút nem alakítható ki.
- (2) Beépítésre nem szánt területen magánút telkének kialakítása esetén az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.
- (3) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként létesülhet, melyet a közutakra vonatkozó szabályok szerint kell kialakítani. A magánutak legkisebb szélessége gyalogos-, vagy lovas út, valamint mezőgazdasági utak esetén: 3,0 méter.
- (4) Magánút csak közterülethez csatlakozhat, magánútból nem nyílhat újabb magánút.
- (5) Magánúton csak a közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak helyezhetők el az ingatlanok gépjárművel történő megközelíthetőségének és a közlekedésbiztonsági feltételek biztosításával.

## *II. Fejezet* *Sajátos jogintézmények*

### **7. Elővásárlási jog**

## 7. §

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok keretei között önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Gerjen Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 4. mellékletben meghatározott ingatlanokra.

### **8. Településrendezési szerződés**

## 8. §

A településrendezési szerződésben rögzíteni kell legalább a településrendezési eszközök módosításának finanszírozási módját, valamint a fejlesztési cél megvalósítása érdekében szükségessé váló – egyébként az önkormányzat feladataként jelentkező - költségek, ráfordítások átvállalását, különös tekintettel az alábbiakra:

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító alapintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének feltételeit.

## *III. Fejezet* *A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások*

### **9. Táj- és természetvédelem**

## 9. §

(1) Gerjen Szabályozási Terven jelölt „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” a Duna medre, a dunai ártéri erdőség, a déli üdülőterület és a tó egy része, a Hármassziget és a Sáros Duna területe.

(2) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:

- a) Országos Ökológiai Hálózat eleme: magterület – ártéri erdők a Duna mentén, Malátás sziget déli része, Hármassziget, Sáros Duna északi része (nádas, erdő, legelő),
- b) Országos Ökológiai Hálózat eleme: ökológiai folyosó – a Duna teljes területe és a hozzá kapcsolódó töltés.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

## 10. §

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephezagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.

(2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozóhely (parkoló) hely 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fát kell telepíteni, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad termőföldterület biztosításával.

### 10. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek

## 11. §

(1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávokat a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten kell kialakítani.

(2) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakításánál, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák

- a) a 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcák esetén egyoldali fasort,
  - b) a 12 méter szabályozási szélesség felett kétoldali fasort
- kell telepíteni.

### *IV. Fejezet Környezetvédelmi előírások*

## 11. Általános környezetvédelmi előírások

## 12. §

A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

## **12. Levegőtisztaság védelem**

### **13. §**

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

## **13. A termőföld védelme**

### **14. §**

A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

## **14. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

### **15. §**

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnökbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni.

(3) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében

- a) állattartó telepet a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem lehet létesíteni,
- b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

## **15. Zaj és rezgés elleni védelem**

### **16. §**

(1) Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.

(2) Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

## **16. Hulladékkezelés**

## 17. §

Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígrágyás technológiájú állattartótelep a település igazgatási területén nem létesíthető.

### *V. Fejezet Közművek előírásai*

## 17. Közművesítés és elektronikus hírközlés általános előírások

## 18. §

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

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

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
  - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
  - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- b) Magán út esetén
  - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
  - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
- b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

## 18. Közművesítés mértékének az előírása

## 19. §

Új építés, vagy használati mód megváltoztatása – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
  - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
  - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízbázis vagy vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetében a terület közművesítetlen maradhat.

## 19. Vízellátás

### 20. §

Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Új fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

## 20. Szennyvízelvezetés

### 21. §

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A beépítésre nem szánt, vízbázis-védelmi vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
- b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsik kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítőhelyre szállíthatni.
- c) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (a helyi szippantó kocsik kapacitásának megfelelően) akkor a szennyvíz kezelésére helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:

- ca)* a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
- cb)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsontra csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el.

(4) Közműpótlóként az egyedi zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) A szennyvízátemelő műtárgy hatásterülete:

- a)* védelem nélkül 150 m  
*b)* szagtalanítóval ellátva 20 m  
*c)* hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

## **21. Felszíni vízrendezés, csapadékvízvezetés**

### **22. §**

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalról kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határáról kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.



(6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

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

(7) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó mederkarbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és nem zárható le.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

## **22. Villamosenergia ellátás**

### **23. §**

A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

## **23. Megújuló energiahordozó hasznosítása**

### **24. §**

A megújuló energiahordozók hasznosításához szükséges műtárgyainak elhelyezési lehetőségét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

## **24. Földgázellátás**

### **25. §**

Földgáz szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

## **25. Vezetékes elektronikus hírközlés**

### **26. §**

Vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

## **26. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

### **27. §**

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rögzíti.

## *VI. Fejezet*

### *Építés általános szabályai*

## **27. Általános beépítési előírások**

## 28. §

- (1) Telkenként egy, vagy több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (2) Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladék-tartály-tároló és beépítésre nem szánt területen közműpótló műtárgy helyezhető el.
- (3) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.
- (4) Eltérő építési övezeti vagy eltérő egyéb általános előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában
  - a) az előkert mérete:
    - aa) az utcaszakaszon kialakult beépítés esetén a kialakult állapot szerinti, egyéb esetben;
    - ab) 5 méter,
  - b) a hátsókert mérete eltérő építési övezeti vagy eltérő egyéb általános előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában: 6 méter.
- (5) Az oldalkert legkisebb szélessége – eltérő építési övezeti vagy eltérő egyéb általános előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában - nem lehet kisebb:
  - a) szabadon álló beépítési mód esetén
    - aa) az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél,
    - ab) 3,0 m-nél,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén
    - ba) az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékénél,
    - bb) 4,0 m-nél.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
  - a) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
  - b) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet,
- (7) Fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység a 23. § (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével végezhető.

## 28. Járművek elhelyezése

## 29. §

- (1) Lakás és üdülő önálló rendeltetési egységek után telken belül egy személygépkocsi elhelyezésének biztosítása kötelező.
- (2) A településközponti vegyes területen közintézmények az előírt parkolási igény - a meglévő épület bővítése vagy rendeltetésmódosítás esetén - a telektől mért 500 m távolságon belül lévő más telken/közterületen is biztosítható a használati jogosultság megfelelő igazolásával (tulajdoni lap, bérleti szerződés) és a parkolásra igénybe vett telek parkoló igényének figyelembevételével.

MÁSODIK RÉSZ  
Részletes építési övezeti, övezeti előírások

*VII. Fejezet*  
*Beépítésre szánt területek előírásai*

**29. Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai**

**30. §**

- (1) Az építési övezet elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein egy főépület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - elhelyezhető főépület
- a) lakó;
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, amelynek a szomszédos lakásokra ható környezet-terhelése nem haladja meg az adott lakóövezetre megengedett határértékeket;
  - c) szállás jellegű;
  - d) kulturális;
  - e) sport;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Lakóterületek építési övezeteiben eltérő építési övezeti előírás hiányában
- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
  - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
  - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
  - d) gépjárművek karosszéria javító és festóműhelyei,
  - e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
- céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (5) Lakóterületek építési övezeteiben telepengedély alapján gyakorolható tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető. Telep létesítésének bejelentéséhez kötött gazdasági tevékenység céljára területhasználat a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között végezhető lakóépülettel egy tömegben.
- (6) Egy telken – eltérő övezeti előírás hiányában - legfeljebb két önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (7) A telkek a közterület felőli 50 méter mélységig építhetők be.
- (8) Az épület közterület felé néző homlokzati falsíkjának legalább 40%-át az előkert építési határvonalra illesztetten kell kialakítani. Saroktelek esetén ez az előírás csak az egyik előkert építési határvonal esetén alkalmazandó.

(9) Saroktelken oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyen belül az építmény szabadon állóan is elhelyezhető 18 m-nél szélesebb telek esetén.

(10) Saroktelken oldalhatáron álló beépítési mód esetén melléképület 3,5 m építmény magasság betartása mellett tűzfalasan illeszthető a szomszéd telkek mellék építményeihez.

(11) Az utcai építési vonaltól mért 15,0 m túl az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(12) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) jégverem, zöldségverem,
- e) saját házi szükségletre szolgáló komposztáló.

(13) A melléképítményeken kívül, mint kiegészítő rendeltetésű építmény: nyárikonyha, mosókonyha, barkácsműhely építési helyen belül önállóan is elhelyezhető. A kiegészítő rendeltetésű építmények homlokzatmagassága az építési övezetben megengedett épületmagasság értékével megegyező érték.

### 30. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lke)

#### 31. §

(1) Az **Lke/1** jelű építési övezet az oldalhatáron álló, 4,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lke/2** jelű építési övezet a szabadon álló, 4,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. Az **Lke/2** jelű építési övezet építési telkein

- a) elhelyezhető épületek és rendeltetések:
  - aa) 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret esetén egy épület elhelyezése és két önálló rendeltetés kialakítása megengedett, melyből egy lakó és a lakóépülettel egy tömegben további egy szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetés kialakítása megengedett. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szinterületének 30%-a lehet.
  - ab) 900 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekméret esetén kettő épület elhelyezése és két önálló rendeltetés kialakítása megengedett, melyből egy lakó rendeltetésű épület és önálló épületben szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetés alakítható ki.
  - ac) 900 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkeken önálló kereskedelmi-szolgáltató épület elhelyezése megengedett, azonban az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetén a beépítés mértéke legfeljebb bruttó 300m<sup>2</sup> alapterület lehet.
- b) elő-, oldal-, és hátsó kertjeiben melléképítmény elhelyezése nem megengedett, kivétel a hulladéktartály tároló, mely előkertben, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal elhelyezhető.
- c) lakókocsi, nem építési felvonulási célú konténer, sátor ideiglenes jelleggel sem létesíthető.
- d) az önállóan elhelyezhető kereskedelmi-szolgáltató épület építménymagassága az építési övezetben meghatározott értéket legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja.

- e) a lakó rendeltetést kiszolgáló gépjármű elhelyezést a lakóépülettel egy tömegben kell biztosítani.
- f) a térszín alatti beépítés az elő-, oldal-, és hátsókert területébe nem nyúlhat és annak legalább 50%-át az épület alá helyezetten kell kialakítani.
- g) építmény elhelyezése az alábbi szabályok szerint meghatározott építési határvonalak által kialakuló építési helyen belül megengedett:
  - ga) előkert: a 17,0 méternél kisebb, a telek legkeskenyebb pontján mért telekmélység esetén 0,0 méter, a 17,0-25,0 méter közötti, a telek legkeskenyebb pontján mért telekmélység esetén 3,0 méter, ettől eltérő esetekben 5,0 méter,
  - gb) oldalkert: az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékének fele,
  - gc) hátsókert: 6,0 méter.
- h) az épület közterület felé néző homlokzati falsíkjának legalább 40%-át az előkerti építési határvonalra illesztetten kell kialakítani, mely szabályt két épület kialakítása esetén kizárólag a közterület felőli építési határvonaltól számított 10,0 méteren belül elhelyezett épületre vonatkozóan kell alkalmazni.
- i) indokolt esetben fekvő telek kialakítható.

(3) Az **Lke/3** jelű aprótelkes építési övezet az oldalhatáron álló, 4,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál. Az Lke/3 jelű építési övezet telkein a hátsókert mérete

- a) 3 méter;
- b) változó telekmélységű telek esetén átlagosan 3 méter.

(4) Az **Lke/4** jelű nagytelkes építési övezet az oldalhatáron álló, 4,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(5) Az **Lke/5** jelű építési övezet az ikres beépítésű, 4,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(6) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 1. számú táblázata tartalmazza.

### **31. Falusias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lf)**

#### **32. §**

(1) Az **Lf/1** jelű építési övezet az oldalhatáron álló, 4,5 méter épületmagasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

### **32. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai (Vt)**

#### **33. §**

(1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
  - b) igazgatási, iroda;
  - c) kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - d) szállás jellegű;
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - g) sportlétesítmény
- rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### **33. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai (Vt)**

#### **34. §**

(1) A **Vt/1** jelű építési övezetben:

- a) Az előkert mérete:
  - aa) meglévő beépítés esetén a kialakult állapot szerinti, egyéb esetben;
  - ab) 0 méter.
- b) Az oldalkert legkisebb szélessége:
  - ba) az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél,
  - bb) meglévő beépítés esetén a kialakult állapot.
- c) Az építési övezetben a hátsókert mérete: 0 méter.
- d) Az övezetbe tartozó telkeken lakóépület elhelyezhető. Kizárólag lakófunkciójú telek esetén a telek az **Lke/1** jelű övezet előírásai alapján építhető be.

(2) A **Vt/2** jelű építési övezetben elsősorban kulturális, közösségi szórakoztató és azt kiszolgáló funkciókat tartalmazó épület helyezhető el, valamint

- a) kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - b) szállás jellegű;
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereiket az 1. melléklet 3. számú táblázat tartalmazza.

### **34. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek általános előírásai (Gksz)**

#### **35. §**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően 10,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató -,raktár-és irodaépület, valamint mezőgazdasági járművek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Kiegészítő rendeltetésű építmények homlokzatmagassága az építési övezetekben megengedett épületmagasság értékével megegyező érték, kivétel az egyes sajátos építmények, ahol a technológia által megkövetelt homlokzatmagassági érték a megengedett.

(4) A telkek új beépítése során legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.

### **35. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek egyedi előírásai (Gksz)**

#### **36. §**

(1) A **Gksz/1** jelű kistelkes, oldalhatáron álló beépítésű építési övezet.

(2) A **Gksz/2** jelű nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetben terepszint alatti beépítés nem létesíthető.

(3) A **Gksz/1** jelű építési övezetben a szabályozási terven a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt sávban a meglévő kifejlett faállomány megtartásával és kiegészítésével a hiányzó szakaszokon egy sorban 10 m-es tőtávolsággal telepített fasort és 2,0 m tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjesort kell telepíteni.

(4) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. számú táblázat tartalmazza.

### **36. Ipari területek építési övezeteinek előírásai (Gip/1)**

#### **37. §**

(1) Az ipari terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari és a környezetre jelentős hatást gyakorló mezőgazdasági üzemi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.

(3) Az ipari terület telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kiegészítő rendeltetésű építmények homlokzatmagassága az építési övezetekben megengedett épületmagasság értékével megegyező érték, kivétel az egyes sajátos építmények, ahol a technológia által megkövetelt homlokzatmagassági érték a megengedett.

(5) A telkek új beépítése során legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.

(6) A szabályozási terven a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt sávban a meglévő kifejlett faállomány megtartásával és kiegészítésével a hiányzó szakaszokon egy sorban 10 m-es tőtávolsággal telepített fasort és 2,0 m tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjesort kell telepíteni.

(7) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. számú táblázata tartalmazza.

### **37. Általános gazdasági területek építési övezeteinek előírásai (G/1)**

#### **38. §**

(1) Az általános gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi;
- c) szolgáltató;
- d) raktár;
- e) iroda

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben építmény elhelyezése az alábbi szabályok szerint meghatározott építési határvonalak által kialakuló építési helyen belül megengedett:

- a) előkert: 10,0 méter,
- b) oldalkert: 5,0 méter.
- c) hátsókert: 6,0 méter.

(4) Az építési övezetre előírt zöldfelületi minimumot a hátsó és oldalkertekben egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(5) Az építési övezetben több önálló rendeltetésű építmény elhelyezhető.

(6) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 6. számú táblázat tartalmazza.

### **38. Hétfélig házas üdülő területek építési övezeteinek előírásai (Üh/1)**

#### **39. §**

(1) A hétfélig házas üdülőterületen elsősorban üdülőépület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben egy épület helyezhető el, amely

- a) egy üdülőegység,
- b) legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
- c) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(4) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 7. számú táblázata tartalmazza.

### **39. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai (K)**



## 40. §

- (1) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) komposztáló,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 40. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek egyedi előírásai

## 41. §

- (1) A **K-S** jelű sportterületen
- a) sportépítmények,
  - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
  - c) a sportterületet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
  - d) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények helyezhetők el.
- (2) A **K-Tur** jelű turisztikai célú területen több épület is elhelyezhető, amelyek
- a) kulturális,
  - b) szállás jellegű,
  - c) iroda,
  - d) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhatnak.
- (3) A **K-T** jelű temető
- a) egyházi és világi kegyeleti építmények,
  - b) a temetkezés építményei,
  - c) a funkciót kiszolgáló egyéb építmények,
  - d) virág- és egyéb temetkezési kegyeleti kellékek árusításához, bemutatásához szükséges építmények
- helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. számú táblázat tartalmazza.

## VIII. Fejezet

### *Beépítésre nem szánt területek*

### 41. Közlekedési területek övezeteinek előírásai

## 42. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület 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, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A tervezési területen belül a szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:

- a) országos mellékút KÖu/1
- b) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút KÖu/2
- c) kiszolgálóút KÖu/3
- d) töltést magába foglaló közterület KÖt/1
- e) vízi közlekedési terület KÖv/1

(3) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(4) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(5) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.

(6) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(7) **AKÖu** jelű közlekedési területeken kizárólag közlekedési építmény helyezhető el.

(8) A **KÖt/1** jelű töltést magába foglaló közterületen a közlekedési építmény mellett kizárólag a töltéstartozékok és az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.

(9) A **KÖv/1** jelű vízi közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmény,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

(10) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(11) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(12) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(13) Új beépítés tervezésénél, a meglévő beépítés bővítése, illetve funkcióváltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál az OTÉK vonatkozó előírásait (42. § és 4.

melléklet) kell figyelembe venni, kivéve azon övezetekben, amelyeknél az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

(14) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.

(15) A telken belül elhelyezendő kerékpártárolók számának megállapításánál az OTÉK 7. sz. mellékletének előírásait kell figyelembe venni.

(16) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. számú táblázata tartalmazza.

## **42. Zöldterületek övezeteinek általános előírásai**

### **43. §**

(1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.

(2) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbiak:

- a) **Zkp-1** jelű közpark övezete,
- b) **Zkk-1** jelű közkertek övezete,

(3) A zöldterületek övezetében az értékes faállomány megtartandó.

(4) A zöldterületek övezetében kerítés kizárólag a játszókert, fitnesspark, tornapálya lehatárolására létesíthető. A sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.

## **43. Zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai**

### **44. §**

(1) A **Zkp/1** jelű közpark övezetbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban a díszkert, pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(2) A **Zkk/1** jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett, kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenés, díszkerti, játszótéri, rekreációs-turisztikai rendeltetést szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei

(3) A **Zkp/1** jelű övezeten belül elhelyezhetők:

- a) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények (játszótér, fitnesspark, sportpálya),
- b) a dísz és pihenőkert rendeltetésű és reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, emlékmű, vízarchitektúra, dísztó),
- c) a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú építmények.

(4) A **Zkk/1** jelű közkert övezeten belül elhelyezhetők:

- a) a szabadtéri rekreációhoz, testedzéshez kapcsolódó építmények (játszótér, fitneszpark, sportpálya),
- b) a dísz és pihenőkert

(5) Az övezetben funkcióhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű), a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 10.számú táblázata tartalmazza.

#### **44. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai**

##### **45. §**

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) **Ev/1** jelű védelmi erdő övezet,
- b) **Eg/1** jelű gazdasági erdő övezet,
- c) **Ek/1** jelű Duna ártér közjóléti erdőterületei övezete,
- d) **Ek/2** egyéb közjóléti erdőterületek övezete

(2) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 2,0 méter magas, kerítés (vadháló) építhető.

#### **45. Védelmi erdőterületek egyedi előírásai (Ev/1)**

##### **46. §**

(1) Az **Ev/1** jelű övezetbe a település táji, természeti és ökológiai szempontból érzékeny, természet- és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az **Ev/1** jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények, továbbá magasles helyezhetők el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az **Ev/1** jelű övezetben nem helyezhetők el:

- a) épületek,
- b) a kutatást szolgáló műtárgyak,
- c) a nyilvános illemhelyek,
- d) a megújuló energiaforrások műtárgyai.

(4) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. számú táblázata tartalmazza.

#### **46. Gazdasági erdőterületek egyedi előírásai (Eg/1)**

##### **47. §**

(1) Az **Eg/1** jelű övezetbe sorolt területek a település erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületei tartoznak.

(2) Az **Eg/1** jelű övezetben a gazdasági erdő rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá kilátó helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

(4) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. számú táblázata tartalmazza.

#### **47. Közjóléti erdőterületek egyedi előírásai (Ek)**

##### **48. §**

(1) Az **Ek** jelű övezetekbe a település szabadidő eltöltésére alkalmas, ökoturisztikai, rekreációs, közjóléti rendeltetést szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az **Ek/1** jelű Duna ártér közjóléti erdőterület övezetében az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:

- a) az ökoturisztikai rendeltetést szolgáló építmények (sétaút, kerékpárút, tanösvény, pihenőhely, pavilon, madárvárta, pallóösvény, információs tábla)
- b) szabadidő-eltöltés, rekreációs rendeltetést, testedzés szolgáló építmények (játsszóhely, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
- c) erdei kilátó, magasles.

(3) Az **Ek/1** jelű övezetben elhelyezkedő telken egy tömegben maximum 50 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

(4) Az **Ek/2** jelű (egyéb közjóléti erdőterületek) övezetekben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:

- a) turisztika építményei, (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
- b) szabadidő-eltöltés, pihenés, testedzés építményei, (játsszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
- c) erdészház, erdészlak és ezek melléképületei, melléképítményei,
- d) kilátó, magasles,
- e) a közjóléti rendeltetést kiszolgáló, vendéglátó rendeltetési célú építmény,
- f) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(5) Az **Ek/2** jelű övezetben elhelyezkedő telken egy tömegben maximum 100 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

(6) Az övezetekben az új erdősítések és erdőfelújítások esetében kizárólag a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő fafajok telepíthetők, továbbá természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(7) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. számú táblázata tartalmazza.

#### **48. Mezőgazdasági területek övezetinek általános előírásai**

##### **49. §**

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A mezőgazdasági területek övezeteihez az alábbi övezetek tartoznak:

- a) **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület övezete,
- b) **Mko/1** jelű tájvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezete,
- c) **Mko/2** jelű településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezete,
- d) **Mke/1** jelű kertés mezőgazdasági területek övezete.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető

- a) kivett művelési ágban,
- b) birtokközpont területén,
- c) terményvédelmi indokból gyümölcs művelési ágban,
- d) továbbá állattartás érdekében.

#### 49. Általános mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Má/1)

##### 50. §

(1) Az **Má/1** jelű általános mezőgazdasági területek övezetbe tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék tárolása céljára szolgáló területei.

(2) Az **Má/1** jelű övezetben elhelyezhető:

- a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék tárolása céljára szolgáló építmények
- b) állattartáshoz és állattenyésztéshez kapcsolódó építmények,
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség felét meg nem haladó, de legfeljebb nettó 300m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület amennyiben:
  - ca) a telek mérete szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén 5 ha feletti, szántó művelési ág esetén 10 ha feletti,
  - cb) a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb egy lakást tartalmaz, és
  - cc) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megépült, vagy egyidejűleg létesül.

(3) Az **Má/1** jelű övezetben **birtokközpont** kialakítása megengedett, melynek feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 70 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

(4) Az **Má/1** jelű övezetben **birtokközpont** területén a megengedett legnagyobb beépítettség felét meg nem haladó, de legfeljebb nettó 400m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület amennyiben:

- a) a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakást tartalmaz, és
- b) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megépült, vagy egyidejűleg létesül.

(5) Újonnan kialakuló **birtokközpont** telkén az építményeket legalább 300 m-re kell telepíteni a belterületi határtól

(6) Kiegészítő rendeltetésű építmények homlokzatmagassága az építési övezetekben megengedett épületmagasság értékével megegyező érték, kivétel az egyes sajátos építmények, ahol a technológia által megkövetelt homlokzatmagassági érték a megengedett.

(7) Az **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
- b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.

(8) Az övezetben a birtoktest, birtokközpont kialakítására és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 1. melléklet 12. és 13. számú táblázat tartalmazza.

## **50. Korlátos mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Mko)**

### **51. §**

(1) Az **Mko/1** jelű korlátos mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az **Mko/2** jelű övezet a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területei.

(3) Az **Mko/1** jelű övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), és a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Az **Mko/2** jelű övezetben épületek, építmények még ideiglenesen sem helyezhetők el.

(5) A korlátos mezőgazdasági terület övezeteiben nem létesíthető:

- a) birtokközpont illetve kiegészítő központ,
- b) huzamos tartózkodásra szolgáló építmény, lakóépület.

(6) Az övezetekben kizárólag állattartás érdekében legfeljebb 1,6 méter magas kerítés, karám létesíthető.

(7) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 1. melléklet 12. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

## **51. Kertes mezőgazdasági területek egyedi előírásai (Mke/1)**

### **52. §**

(1) Az **Mke/1** jelű kertes mezőgazdasági övezet a település kertgazdálkodásra-, szőlő-, gyümölcsstermesztésre szolgáló területe.

(2) Az **Mke/1** jelű övezetben elhelyezhetők

- a) 1500 m<sup>2</sup> területnagyság alatti telken építmény, épület nem helyezhető el,
- b) az 1500-3000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken egy a szőlőműveléshez, gyümölcsstermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kötődő, legfeljebb bruttó 40m<sup>2</sup> területű, tárolás célját szolgáló építmény,

c) 3000 m<sup>2</sup> területnagyságot meghaladó telken a szőlőműveléshez, gyümölcs-termesztéshez, és kertgazdálkodáshoz kötődő tárolás célját szolgáló gazdasági épületek és pince helyezhetők el.

(3) Az övezetekben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.

(4) Az **Mke/1** jelű övezetben az elő- és oldalkert mérete 5-5 m, hátsókert mérete 10 m.

(5) Az **Mke/1** jelű övezetben birtokközpont illetve kiegészítő központ nem létesíthető.

(6) Az **Mke/1** jelű övezetben legfeljebb 1,6 méter magas kerítés létesíthető.

(7) Az övezetekben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. számú táblázat tartalmazza.

## **52. Vízgazdálkodási területek övezeteinek általános előírásai (V)**

### **53. §**

A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) **V/1** jelű Duna folyam medre és parti sávjának övezete,
- b) **V/2** jelű folyóvizek és árkok területének övezete,
- c) **V/3** jelű az árvízi védművek övezete
- d) **V/4** jelű állóvizek és tavak területének övezete,
- e) **V/5** jelű vízmű, víztározók területének övezete.

## **53. Vízgazdálkodási területek övezeteinek egyedi előírásai (V)**

### **54. §**

(1) **V/1** jelű övezetbe tartozik a Duna folyam medre és saját ingatlanán vezetett parti sávja.

(2) **V/2** jelű folyóvizek és árkok területének övezetébe tartoznak:

- a) Solymos ér medre és saját ingatlanán vezetett parti sávja,
- b) közcélú nyílt csatornák, árkok medre saját ingatlanán vezetett parti sávja.

(3) **V/3** jelű övezetbe tartoznak az árvízvédelmi töltések és partvédelmi művek.

(4) **V/4** jelű állóvizek és tavak övezetébe tartozik a déli üdülőterülethez tartozó tó medre és parti sávja a töltésekkel.

(5) **V/5** jelű vízművek, víztározók területének övezetébe tartoznak a vízmű-létesítmények és azok körülkerített védőterületei.

(6) A **V/1**, **V/4** jelű övezetekben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
- b) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely)
- c) a horgászat és a vízparthoz kapcsolódó rekreációt szolgáló építmények (közösségi használatú épített vízi állás, csónakkikötő, horgásztég)



d) az élővízfolyások és közcélú nyílt csatornák partvonalától számított 3,0 méteren belül b) pontban felsorolt építmények elhelyezése nem megengedett

(7) A **V/2** jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
- b) ismeretterjesztést, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely)

(8) A **V/3** és **V/5** jelű övezetekben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.

(9) Vízgazdálkodási területen a (6), (7) és (8) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

#### **54. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek általános előírásai (Kb)**

##### **55. §**

A különleges beépítésre nem szánt területekhez az alábbi övezetek tartoznak: **Kb-En/1** jelű naperőmű terület.

#### **55. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetének egyedi előírásai**

##### **56. §**

(1) A **Kb-En/1** jelű övezet, naperőmű létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhető el.

(2) Az övezetben előírt maximális építménymagasság 4,5 m.

(3) Az övezetben létesített naperőmű névleges teljesítőképessége az 50 MW-t együttesen sem haladhatja meg.

(4) A szabályozási terven a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt sávban a napelemek telepítésével egy időben, cserjesort kell telepíteni.

(5) Az egyes övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket 1. melléklet 14. számú táblázat szerinti táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

### **HARMADIK RÉSZ** **Záró rendelkezések**

#### **56. Hatálybalépés**

##### **57. §**

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

## **57. Hatályon kívül helyezés**

### **58. §**

Hatályát veszti a Gerjen község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és a Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 14/2003. (VI. 15.) önkormányzati rendelet.

Romhányi Károly  
polgármester

Dr. Nagy Attila  
jegyző

## Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

### 1. számú táblázat – Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	H	I	J	
1	Övezet jele	A telek						Az épület		
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb	
3					terepszint alatt	terepszint felett				épületmagassága
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
5	Lke/1	O	600	16	30	30	50	-	4,5	
6	Lke/2	SZ	600	16	30	30	50	-	4,5	
7	Lke/3	O	360	12	35	35	45	-	4,5	
8	Lke/4	O	900	16	25	25	50	-	4,5	
9	Lke/5	I	600	16	25	25	50	-	4,5	

### 2. számú táblázat – Falusiaslakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	H	I	J	
1	Övezet jele	A telek						Az épület		
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb	
3					terepszint alatt	terepszint felett				épületmagassága
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
5	Lf/1	O	600	16	30	30	50	-	4,5	

### 3. számú táblázat – Településközponti vegyes területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	H	I	J	
1	Övezet jele	A telek						Az épület		
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb	
3					terepszint alatt	terepszint felett				épületmagassága
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
5	Vt/1	O	400	12	60	60	20	-	7,5	
6	Vt/2	SZ	6000	-	0	25	40	-	6,0	

### 4. számú táblázat – Kereskedelmi és szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	H	I	J	
1	Övezet jele	A telek						Az épület		
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb	
3					terepszint alatt	terepszint felett				épületmagassága
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
5	Gksz/1	O	2000	30	45	45	20	-	10,0	
6	Gksz/2	SZ	6000	-	0	45	25	-	10,0	

**5. számú táblázat – Ipari területek építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	H	I	J
1	Övezet jele	A telek						Az épület	
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
3					terepszint alatt	terepszint felett		épületmagassága	
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)
5	Gip/1	SZ	2000	30	30	30	40	-	10,0

**6. számú táblázat – Általános gazdasági területek építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	H	I	J
1	Övezet jele	A telek						Az épület	
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
3					terepszint alatt	terepszint felett		épületmagassága	
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)
5	G/1	O	1600	-	45	45	25	-	9,0

**7. számú táblázat – Hétfélig házasüdülőterületek építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	H	I	J
1	Övezet jele	A telek						Az épület	
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
3					terepszint alatt	terepszint felett		épületmagassága	
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)
5	Üh/1	O	700	12	0	15	65	-	4,5

**8. számú táblázat – Különlegesbeépítésre szánt területek építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	H	I	J
1	Övezet jele	A telek						Az épület	
2		beépítés módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelülete	legkisebb	legnagyobb
3					terepszint alatt	terepszint felett		épületmagassága	
4			(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)
5	K-S/1	SZ	12000	-	0	10	40	-	12
6	K-Tur/1	SZ	15000	-	0	30	40	-	7,5
7	K-T/1	SZ	15000	-	-	10	40	-	4,5

**9. számú táblázat – Közlekedési területek övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
3	KÖu/1	-	-	-	-	3	-	-
4	KÖu/2	-	-	-	-	3	-	-
5	KÖu/3	-	-	-	-	3	-	-
6	KÖt/1	-	-	-	-	-	-	-
7	KÖv/1	-	-	SZ	-	3	4,5	-

**10. számú táblázat – Zöldterületek övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
3	Zkp/1	50 000	-	SZ	50 000	1	3,5	70
4	Zkk/1	600	-	SZ	600	2	3,5	60

**11. számú táblázat – Erdőterületek övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
3	Ev/1	100 000	-	SZ		-	-	-
4	Eg/1	100 000	-	SZ	100 000	0,1	5,5	-
5	Ek/1	100 000	-	SZ	40 000	0,1	3,5	-
6	Ek/2	50 000	-	SZ	50 000	1	5,5*	-

\*kivéve kilátó

**12. számú táblázat –Mezőgazdasági területek övezetei**

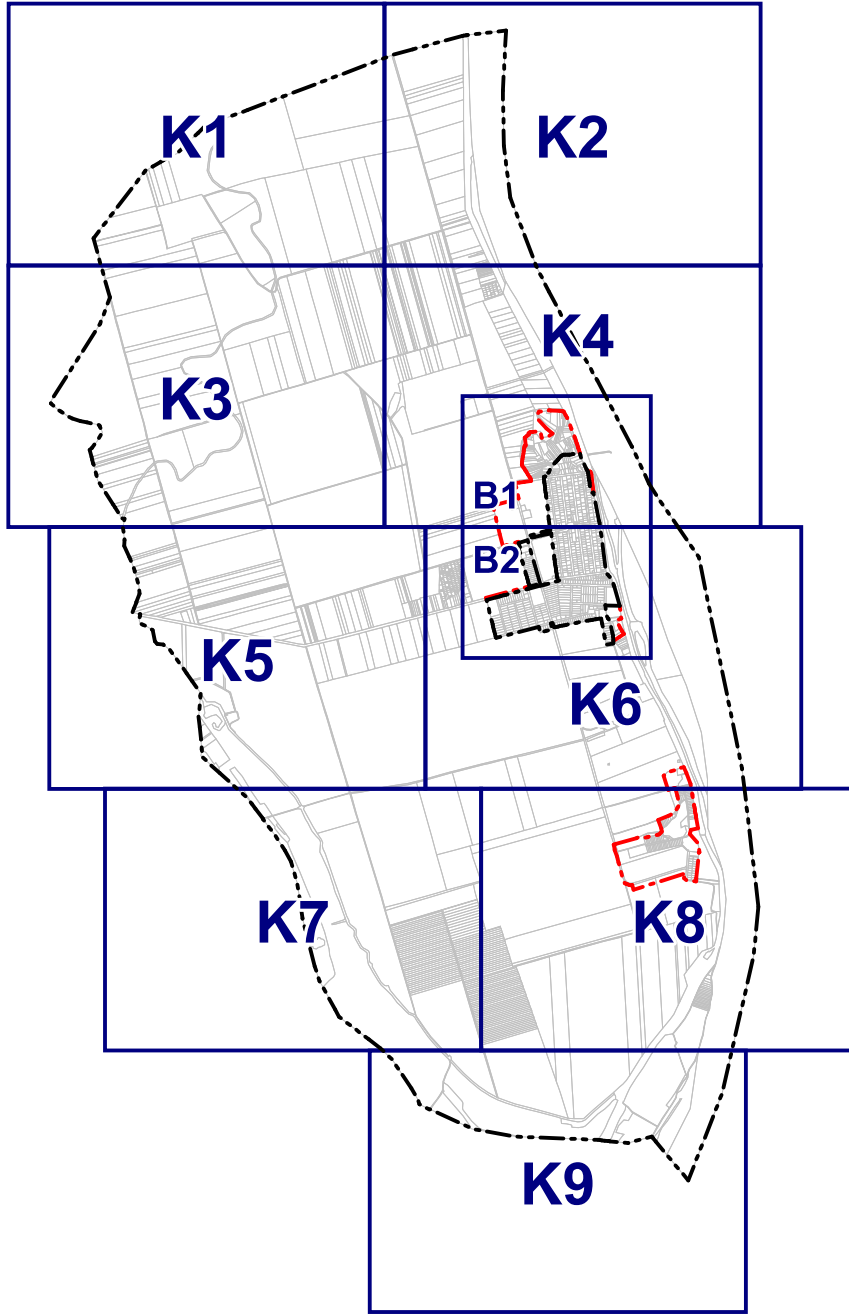
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakóépület esetén
2		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )		(%)	(m)	(m)
3	Má/1	20 000	SZ	50 000	50	3	7,5	4,5
5	Mko/1	50 000	SZ	100 000	-	0,5	4,5	-
6	Mko/2	50 000	-	-	-	-	-	-
7	Mke/1	3 000	SZ	1500	-	3	4,5	-

**13. számú táblázat –Birtokközpont**


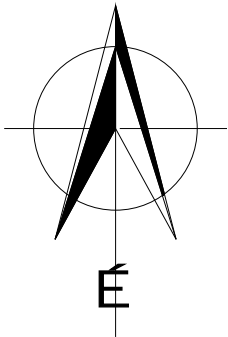
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	A kialakítható		A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	A beépíthető legkisebb birtok-központ		A birtokközpont területén				
2	legkisebb birtoktest területe	legkisebb birtok-központ területe		területe	telek-szélesség	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakóépület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)
4	200 000	10 000	3	10 000	50	SZ	30	7,5	4,5	45

**14. számú táblázat –Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek-szélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
2		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )		(%)	(m)	(%)
3	Kb-En/1	100 000	-	SZ	100 000	10	4,5	




2. ÉS 3. MELLÉKLET AZ 1/2023. (II.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

<h1>KASIB</h1>	<b>Mérnöki Manager Iroda kft.</b>	 <p>Műterem: 1082 Budapest, Kisfaludy u. 38./II. em. E-mail: telepules@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu Tel: 297-1730</p>	Rajzszám:  SZT-1	
	<b>GERJEN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 1/2023. (II.28.) SZ. ÖNK. RENDELETÉVEL ELFOGADOTT SZABÁLYOZÁSI TERV</b>		Munkaszám <b>2666</b>  Lépték Belterület M 1:4.000 Külterület M 1:8.000  Kelt: 2023. február hó	
Ügyvezető igazgató: Dr. Karl Dóra Polyák Tamás	Vezető településtervező: Pintér Ferenc É 01-1719, TT/1 01-1719, TR 01-1719, SZTT 01-1719	Vezető táj- és zöldfelület-rendezési, környezetvédelmi tervező: Koprda Ildikó MK 01-5171 K, TR	Vezető közlekedés tervező: Macsinka Klára 13-1017, KE-K, TKó	Vezető közműtervező: Hanczár Zsoltné MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T
Miklós Klára okl. településmérnök	Ábrahám Tímea okl. településmérnök	Sunkel Diána Alexandra okl. településmérnök Rosivall Emese okl. táj- és kertépítésmérnök K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190	Társadalom-, gazdaság- és településfejlesztési munkatársak: Surinya Dóra geográfus	Táj- és zöldfelület-rendezési, környezetvédelmi tervező munkatársak: Rosivall Emese okl. táj- és kertépítésmérnök K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190
				Stump Ferenc okl. táj- és kertépítésmérnök K 01-5089 Veklyuk Vivien tájrendező és kertépítő mérnök

# JELMAGYARÁZAT

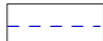

## KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### A. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, ELŐÍRT TÁVOLSÁG (m)
	ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
	KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT TERÜLETE (KÖu/1)
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT (KÖu/2)
	KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE (KÖu/3)
	TÖLTÉST MAGÁBA FOGLALÓ KÖZTERÜLET (KÖt/1)
	VÍZI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KIKÖTŐ (KÖv/1)
	KÖZPARK TERÜLETE (Zkp/1)
	KÖZKERT TERÜLETE (Zkk/1)
	VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev/1)
	KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET (Ek/1)
	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET (Eg/1)
	KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mko/1, Mko/2)
	DUNA FOLYAM MEDRE ÉS PARTI SÁVJA (V/1)
	FOLYÓVIZEK ÉS ÁRkok TERÜLETE (V/2)
	ÁRVÍZI VÉDMŰVEK - ÁRVÍZVÉDELMI TÖLTÉS, PARTVÉDELMI MŰ (V/3)
	ÁLLÓVIZEK TERÜLETE (V/4)
	VÍZMŰ, VÍZTÁROZÓ TERÜLETE (V/5)

### B. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI



#### 1. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	JAVASOLT TELEKHATÁR
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL


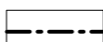
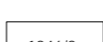

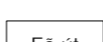



#### 2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	TERVEZETT KERÉKPÁROS ÚTVONAL
---	------------------------------

#### TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK



	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MÉRT ÉPÜLET
	BONTOTT ÉPÜLET

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK






	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	HELYRAJZI SZÁM
	TELEKHATÁR
	UTCANÉV
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	SZINTVONAL
	MŰVELÉSI ÁG ÉS MINŐSÉGI OSZTÁLY

### C. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG









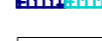
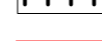




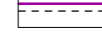
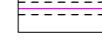
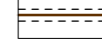




#### 3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY
	HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNY


#### 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	NATURA 2000 TERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	KATASZTERI ERDŐÁLLOMÁNY

#### 5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK MEDERKARBANTARTÓ SÁVJA
	VÍZMŰKÚT
	VÍZTÁROLÓ MEDENCE
	VÍZTORONY
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA
	TÉRSÉGI SZENNYVÍZNYOMÓ
	HIDROGEOLOGIAI "B" VÉDŐTERÜLET
	TÁVLATI HIDROGEOLOGIAI "A"/"B" VÉDŐTERÜLET
	ELSŐRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDŐVONAL A MENTETT OLDALÁN 10 M-ES VÉDEKEZÉSI SÁVVAL
	A HULLÁMTÉRI OLDALON 60 M-ES FELSZÍN ALATTI TEVÉKENYSÉGRE KORLÁTOZOTT SÁV
	FAKADÓVÍZZEL VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	BELVÍZZEL MÉRSÉKELTEN VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	BELVÍZZEL NEM, VAGY ALIG VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	400 KV-OS OSZLOPOKON HALADÓ VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI TÁVVEZETÉK 40-40 M BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	132 KV-OS OSZLOPOKON HALADÓ VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓVEZETÉK 20-20 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ VEZETÉK 35-35 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	NAGYKÖZÉP-NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK 7-7 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL
	BÁNYAÜZEMI HÍRKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL
	GÁZFOGADÓ ÉS NYOMÁSCSÖKKENTŐ ÁLLOMÁS
	ADÓTORONY
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT 50-50 M VÉDŐTÁVOLSÁGA

#### 7. EGYES SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ, ZÖLDFELÜLETKÉNT KIALAKÍTANDÓ RÉSZE
---	---





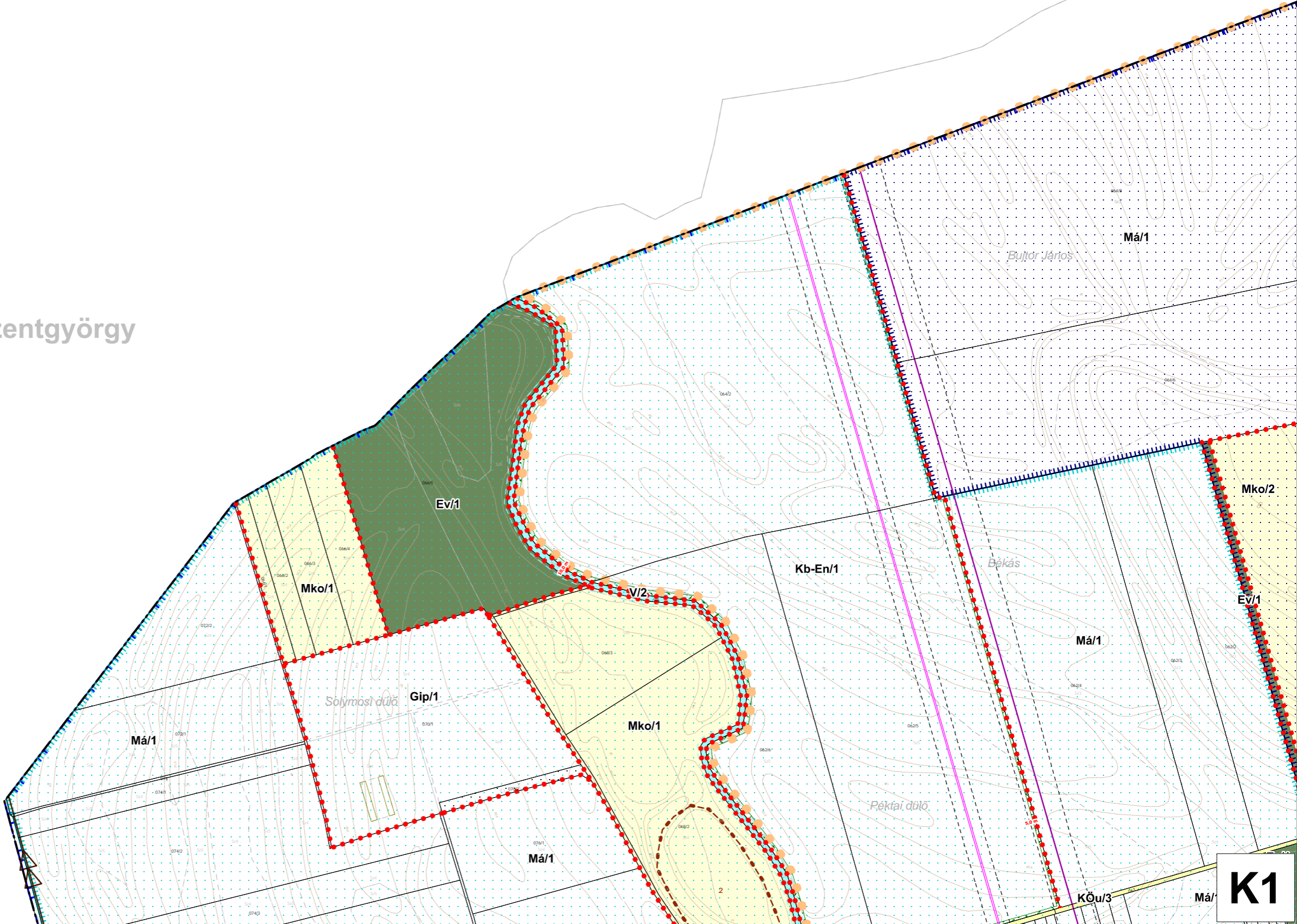




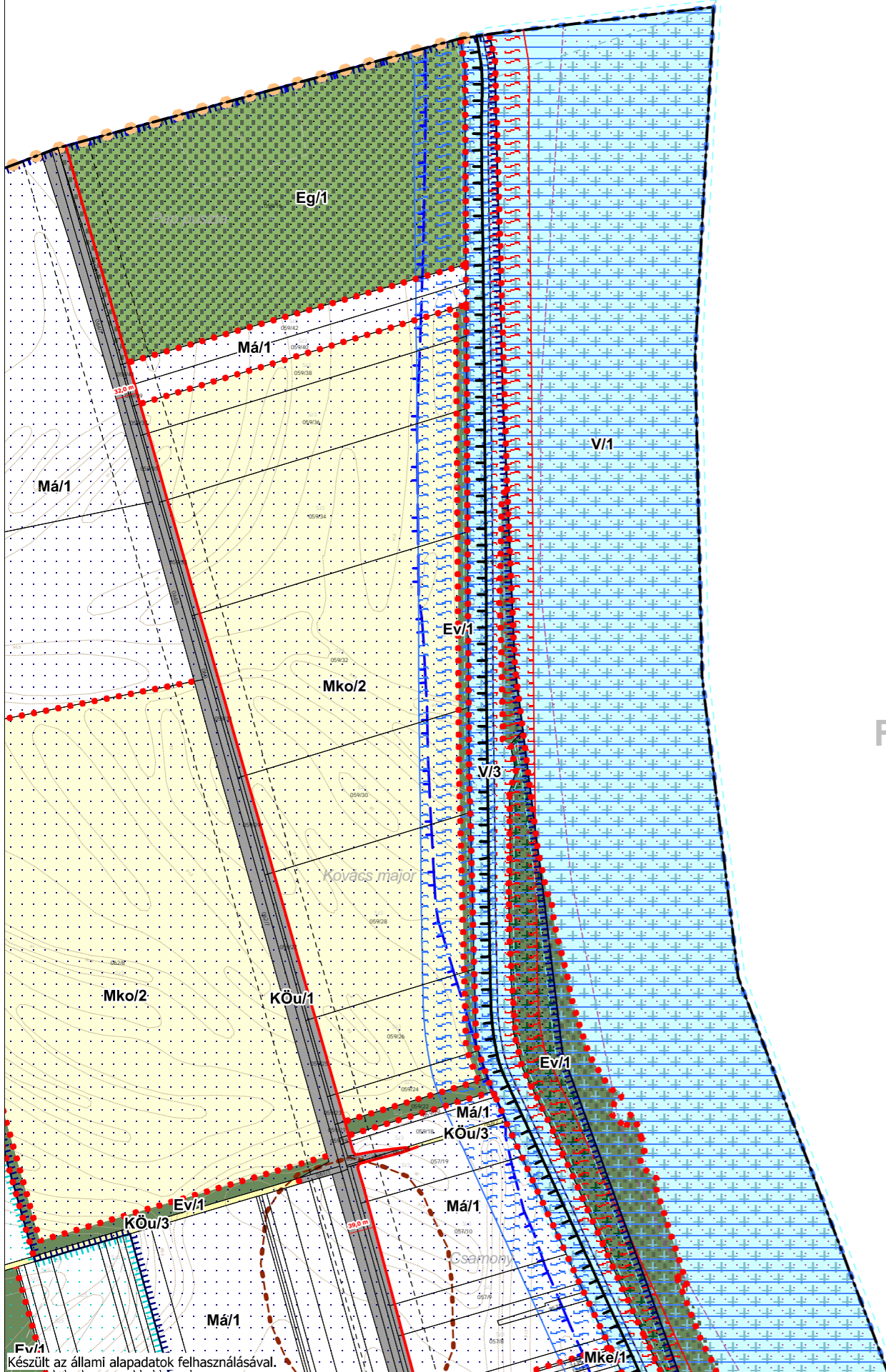


Paks

Dunaszentgyörgy



Paks



Foktő

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

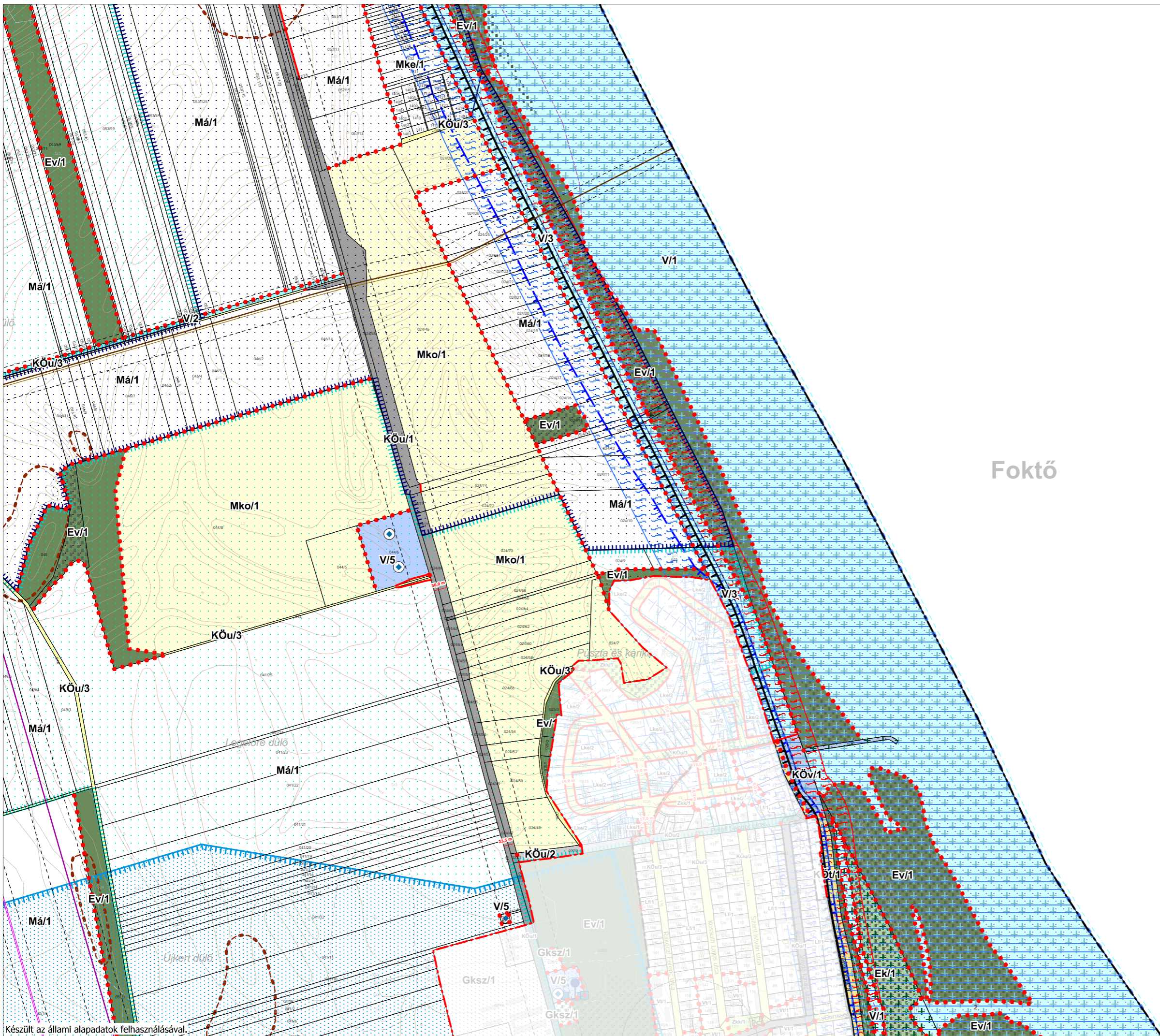


Dunaszentgyörgy

Fadd

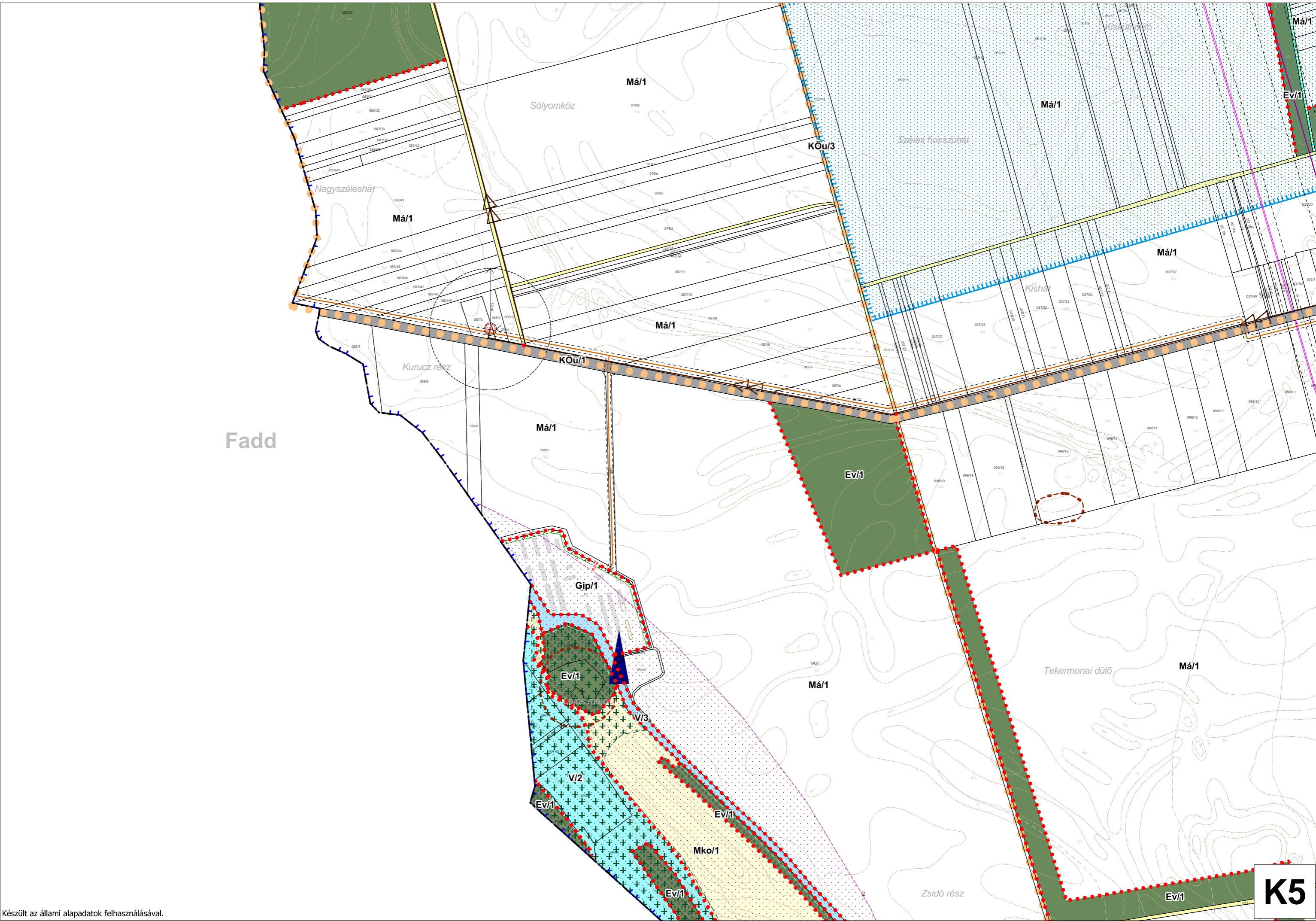




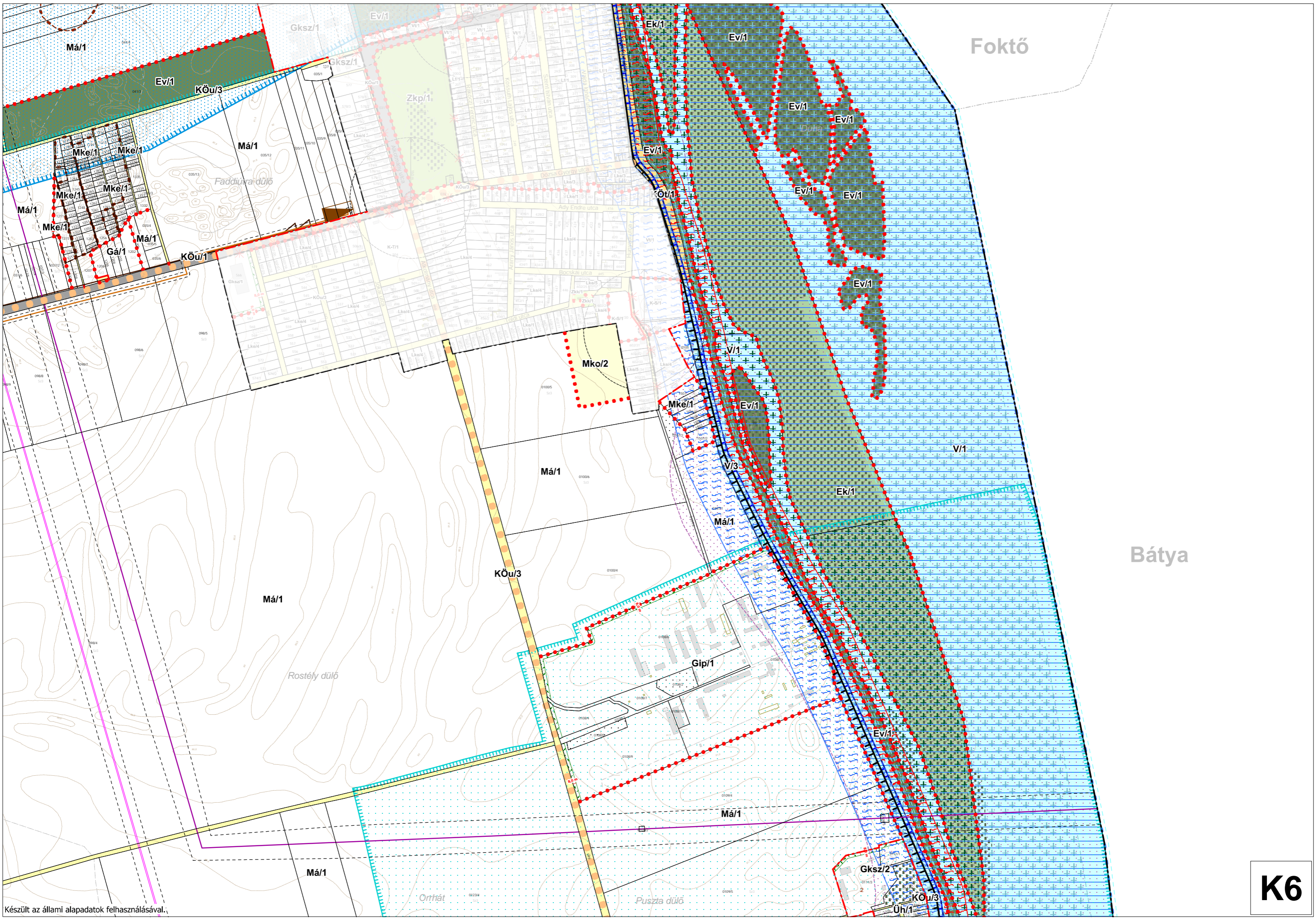


Foktó

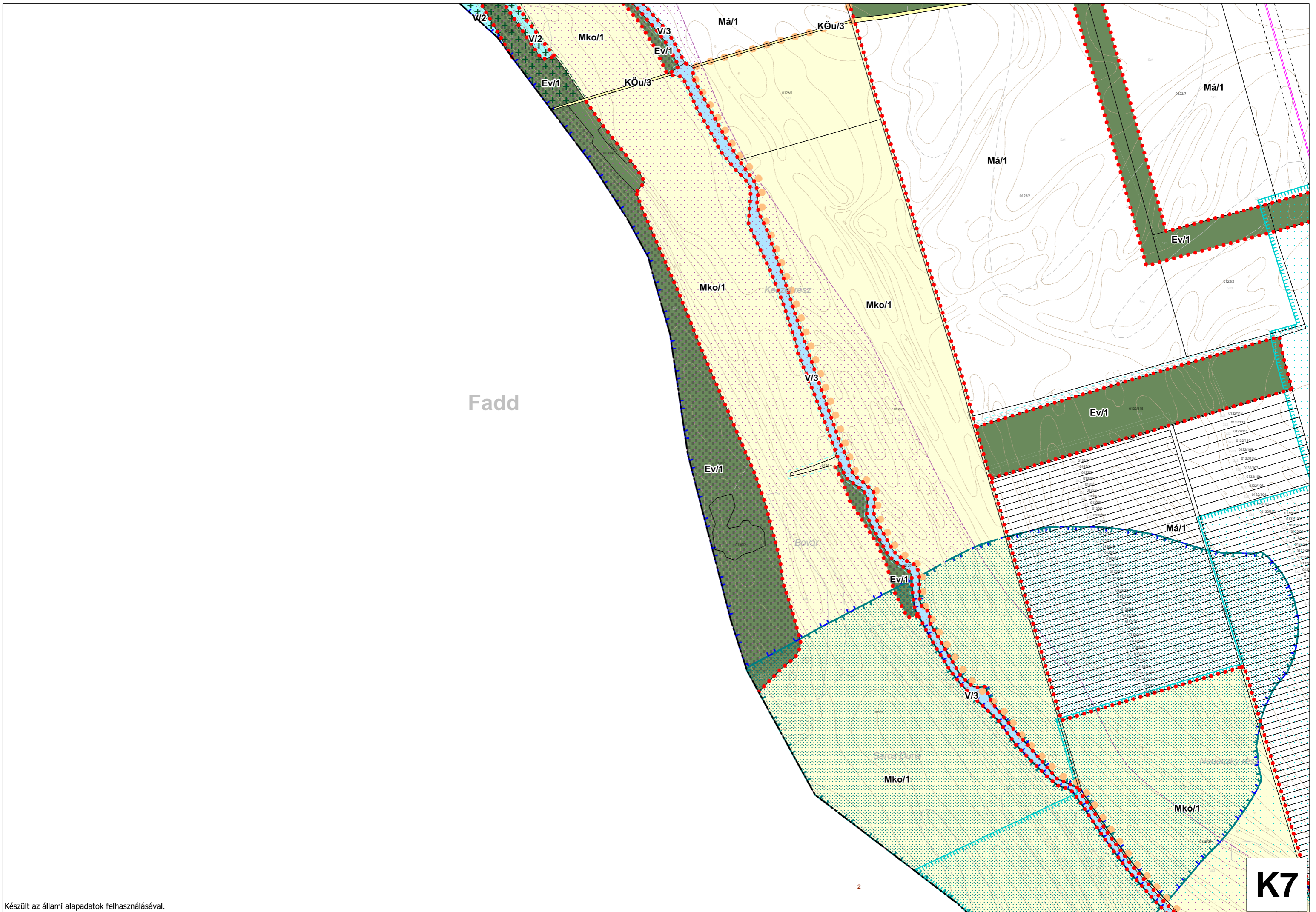




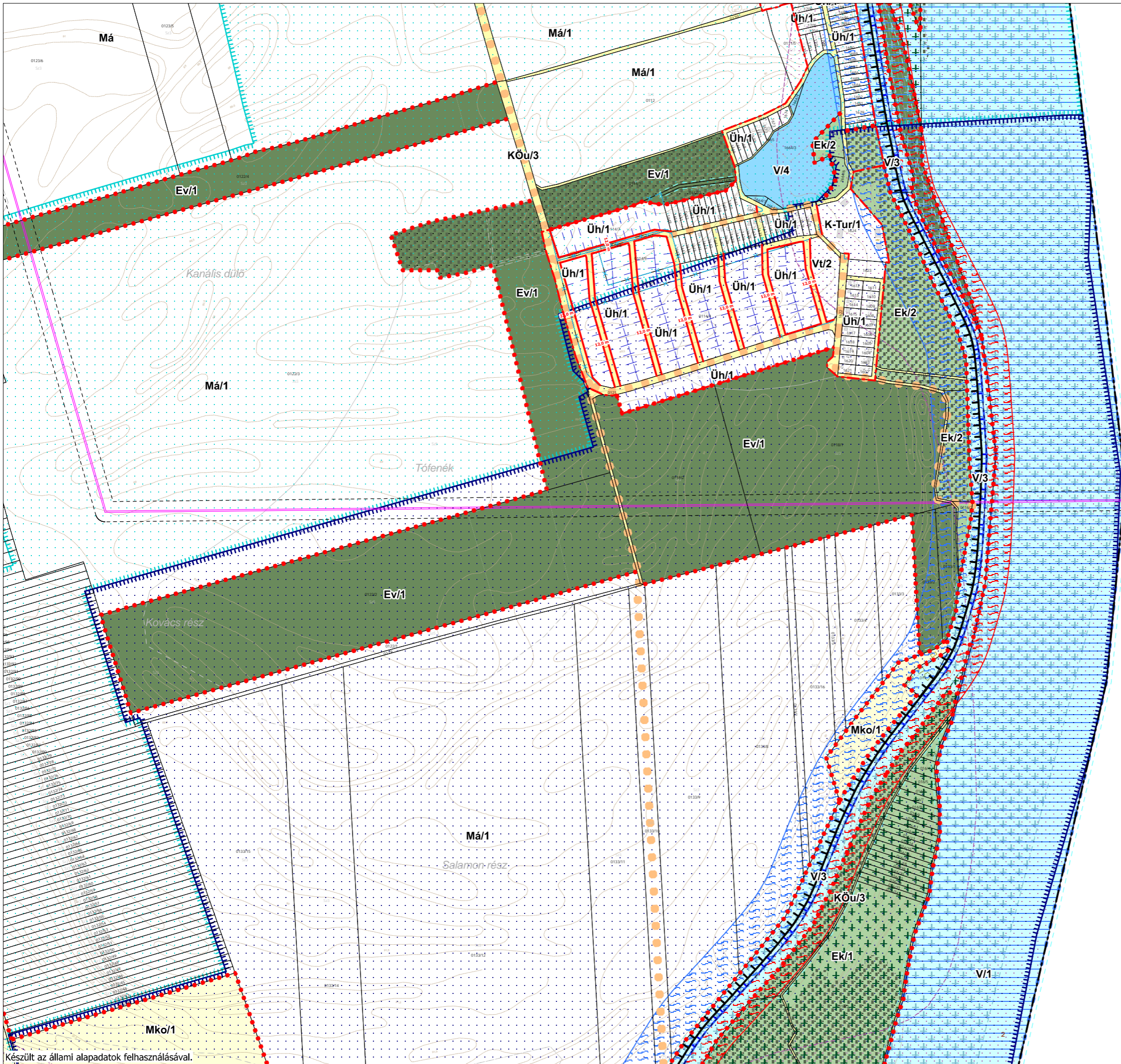




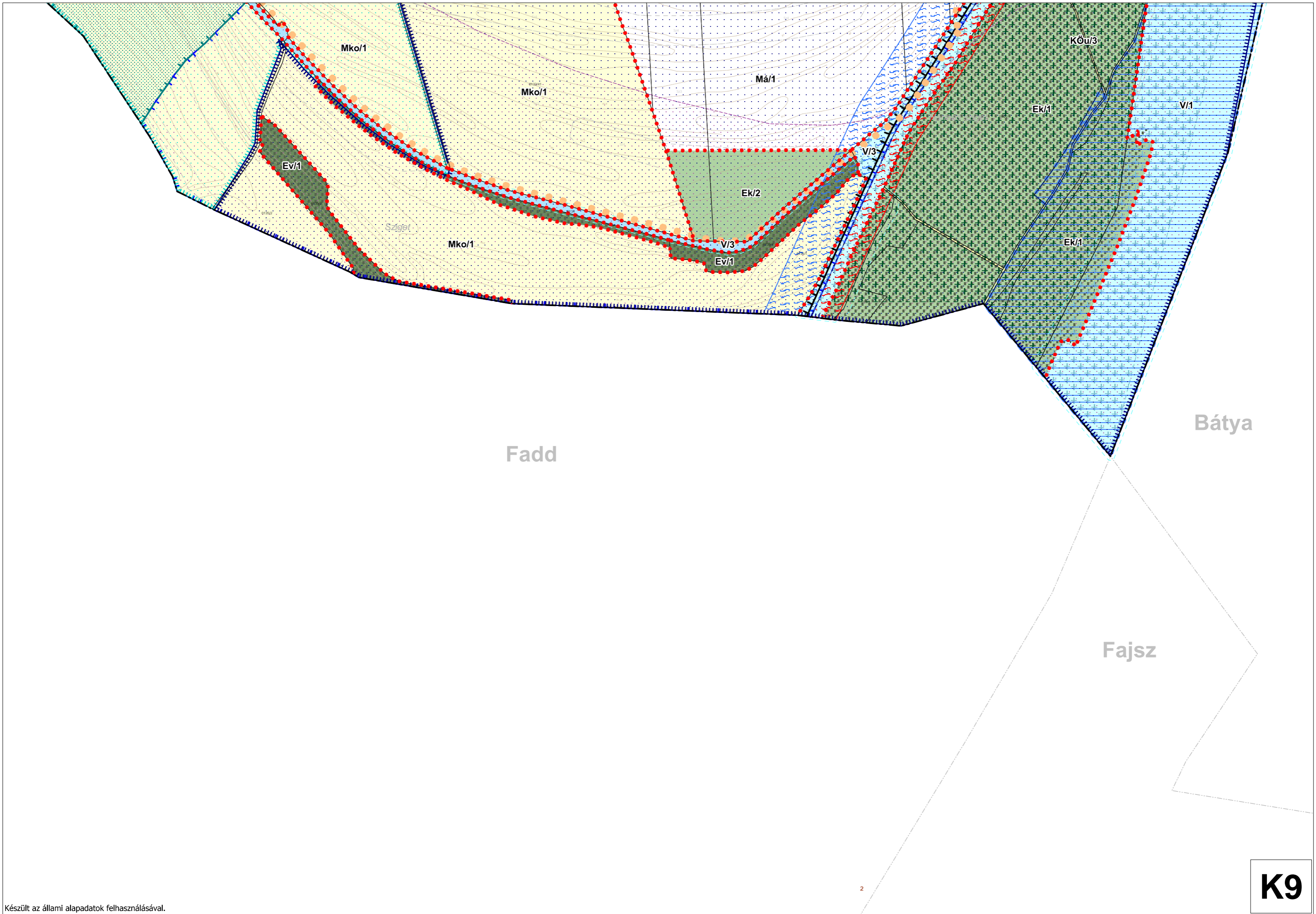








Bátya



### **Elővásárlási joggal érintett ingatlanok**

1. Fiatalok helyben tartásáért és az önkormányzati bérlakás program céljára tartalékolt ingatlan:

**Hrsz.:**1, 28, 37,43,62, 77, 80, 83,179, 180, 185, 192, 218, 219, 224, 239, 271, 272, 278, 287, 303, 304, 305, 341, 402, 416, 431, 432, 449, 555, 556,563, 567, 1006, 1018, 1057/1, 1075, 1079, 1095, 1096, 114, 1234, 1242, 1245, 1255, 1258, 1259, 1278, 1305, 1307, 1335, 1347, 1348

2. Parkoló céljára tartalékolt ingatlan:

**Hrsz.:**394

3. Eredeti állapot megőrzése érdekében elővásárlási joggal érintett ingatlan:

**Hrsz.:**210



**KIVONAT**

Készült Gerjen Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. február 20. napján megtartott képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

**Gerjen Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
13/2023. (II.20.) számú határozata**

Gerjen Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (II.28.) önkormányzati rendelet függelékeinek elfogadásáról

Gerjen Község Önkormányzatának Képviselő-testülete *Gerjen Helyi Építési Szabályzatáról* szóló 1/2023. (II.28.) önkormányzati rendelet függelékeit jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

1. melléklet - 1. függelék Régészeti lelőhelyek listája

Határidő: azonnal  
Felelős: Romhányi Károly polgármester

Kmf.

Romhányi Károly  
Polgármester

Dr. Nagy Attila  
Jegyző

A kiadmány hitelül:

-----  
*Ker*



**Régészeti lelőhelyek listája**

<b>LELŐHELY-SZÁM</b>	<b>AZONOSÍTÓ</b>	<b>NÉV</b>	<b>HRSZ</b>	<b>AZONOSÍTÁS ALAPJA</b>
1.	20426	Váradpuszta	074/11, 080/2, 080/7-15	nyilvántartás
2.	53422	Váradpuszta B	068/2	nyilvántartás
3.	53423	Ófalu	035/3, 038, 1344, 1346-1348, 035/12-13, 035/3-4, 037/1-2, 037/20, 041/3-4, 1201-1344, 1346-1348	nyilvántartás
4.	74729	Kengyeles 1.	074/10-11	nyilvántartás
5.	74731	Kengyeles 2.	074/9	nyilvántartás
6.	74735	Legelőre-dűlő	041/4-8, 041/10-12	nyilvántartás
7.	74737	Tekermónai-dűlő	098/4, 098/16, 098/17	nyilvántartás
8.	74739	Széles-dűlő	051/1, 051/3	nyilvántartás
9.	74741	Jegyző-dűlő	046/10-11	nyilvántartás
10.	74745	Ótemető	041/1, 045, 046/12, 048, 049/4	nyilvántartás
11.	95033	Csámony	053/108-109, 053/111, 053/113, 053/115, 053/122-125, 054, 057/1, 057/7-10, 057/18-19, 058/1, 059/17, 060, 061/1-2, 062/7-8	nyilvántartás
12.	50743	Lajos major	094/3-6, 094/9	nyilvántartás
13.		Koleszár-tanya	098/4, 0123/2, 0123/7, 0124	terepbejárás
14.		Rostély-dűlő	098/4	terepbejárás
15.		Polgári-birtok	051/3-10	terepbejárás