

**KISBÁGYON KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2019. (XII.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Kisbágyon község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ 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 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A szabályzat hatálya

1.§ (1) E rendelet hatálya Kisbágyon község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1, SZT-2)
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- c) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- d) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- e) **Telekszélesség:** az előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
- f) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) telek be nem építhető része

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) régészeti lelőhely határa;
 - cb) helyi védett épület.
- d) táj- és természetvédelem
 - da) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és határa;
 - db) tájképvédelmi terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 4.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megővését biztosítani kell.
(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:
a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve újak telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galériaövényzet megőrzendő.
(3) A település területén az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és a tájképvédelmi terület övezetének lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.§** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
(2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
(3) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
(4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőknek gondoskodnia kell.
(5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

6. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 6.§** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények,
c) szennyvízáttemelő
(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
(3) A szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 13.§ előírásai az irányadók.

7. A telekalakítás

- 7.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minél jobban igazodó, az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
(2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
(3) Közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
(4) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 1000 m²-t és a létrejövő új telek mélysége legalább 18,0 m, és
b) a telek falusias lakóterület építési övezetben helyezkedik el.
(5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a telekalakításra vonatkozó előírásokban meghatározotknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
(7) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

II. FEJEZET

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

8. Közlekedés, parkolás

- 8.5 (1) Új épület létesítése esetén
- a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani,
 - a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.
- (2) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés számításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

9. A közműellátás általános előírásai

- 9.5 (1) A közművesítésre kerülő területen
- telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

10. A közművesítés mértékének előírása

- 10.5 A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
 - övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
 - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. Vízellátás

- 11.5 (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízvezeték csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

12. A szennyvízelvezetés

- 12.5 (1) A saját vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A település területén közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- (3) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (4) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
 - a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
 - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, vagy a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

- bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
- bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

- 13.§** (1) Szennyvízátelőelő mőtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában
- a) búzzáron és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (2) Szennyvízátelőelő mőtárgy védőtávolságán belül csak a környezeti hatásvizsgálat által engedélyezett rendeltetésű épület helyezhető el.

13. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 14.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről - közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.
 - (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
 - (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadó kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
 - (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérészt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.
 - (6) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

14. Energia ellátás, elektronikus hírközlés

- 15.§** (1) Külterületen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.
 - (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű
 - a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3,0 m-rel haladhatja meg,
 - b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen.
 - (4) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelő berendezés a település területén elhelyezhető kivéve, ha az övezeti előírás másképp rendelkezik.
 - (5) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetősűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
 - (6) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 16.§** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

15. Az építés általános feltételei

- 17.§** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de az építési helyen kívül eső épületrész csak építési helyen belül bővíthető.

(2) A Szabályozási Terven jelölt telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell megőrizni.

18.§ (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.

(2) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:

- a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) építési övezeteiben és általános mezőgazdasági terület (Má) övezeteiben toronysiló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények,
- b) háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű elhelyezése esetén.

16. A tereprendezésre, rézsú kerítés építésére vonatkozó előírások

19.§ (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.

(3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

20.§ (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,5 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.

(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint a telken belül építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.

(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

17. A beépítési mód és az építési hely

21.§ (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
- b) szabadonálló beépítési mód (SZ).

(2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(3) Új épület elhelyezése esetén az épület közterület felőli homlokvonala

- a) igazodjon a kialakult állapothoz,
- b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalához.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert

- a) lakóterületek építési övezeteiben: 5,0 m,
- b) különleges területek építési övezeteiben: 10,0 m,
- c) egyéb építési övezetben: 5,0 m.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) 5,0 m,
- b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
- c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

(6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(7) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.

(8) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 m, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

22.§ (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Az építési telkeken - különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.

(3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.

- (4) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (5) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
- (6) Lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) kirakatszekrény;
 - b) trágyatároló;
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (7) Lakóterület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

19. A beépítésre szánt területek

- 23.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) Falusias lakóterület (Lf)
 - b) Különleges területek
 - ba) mezőgazdasági üzem (K-Mü)
 - bb) vadászmuzeum terület (K-Vm)
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

20. Falusias lakóterület

- 24.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) igazgatási;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - h) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein épület teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein
- a) egy fő rendeltetésű épület,
 - b) amennyiben a telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelő berendezés nem helyezhető el.
- (7) Lf-1 építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 5,0 m.
- (8) Lf-1 építési övezeteiben templom építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

21. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület

- 25.§ (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
 - egyéb mezőgazdasági;
 - lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el.
- (5) K-Mű1 építési övezetben a falusias lakóterület övezeti besorolású telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10,0 m-re helyezhető el.

22. Különleges terület - vadászmuzeum terület

- 26.§ (1) Különleges terület - vadászmuzeum terület a Szabályozási terven K-Vm jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a muzeum és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - vadászmuzeum terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - szálláshely jellegű,
 - kulturális
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 40%-án helyezhető el.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

23. A beépítésre nem szánt területek

- 27.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- Zöldterület
 - Közkert (Zkk)
 - Erdőterületek
 - Védelmi (Ev)
 - Mezőgazdasági területek
 - Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko)
 - Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület (Má-e)
 - Vízgazdálkodási terület:
 - Vízfelszín (Vf)
 - Vízbeszerzési terület (Vb)
 - Különleges beépítésre nem szánt terület
 - Temetőterület (Kb-T)
 - Sportpálya (Kb-Sp)
 - Közlekedési és közműterület
 - Közúti közlekedési terület (KÖu)
 - Közműterület (KÖm)

24. Zöldterület

- 28.§** (1) Zöldterület - közkert a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
(2) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

25. Védelmi erdőterület

- 29.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
(2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.
(3) Ev övezetben - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

26. Gazdasági rendeltetésű erdőterület

- 30.§** (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítására és hasznosítására.
(2) Eg övezetben épület nem helyezhető el.

27. Általános mezőgazdasági terület

- 31.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
c) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
(3) Má övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
a) a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha (300.000m²);
c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m²);
d) a birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%.

28. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 32.§** (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má-Ko jellel jelölt, elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.
(2) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület nem helyezhető el.

29. Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület

- 33.§** (1) Az erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má-e jellel jelölt övezet, amelyen potenciálisan erdőtelepítés végezhető, a területén folytatott tevékenységek az erdőtelepítést nem lehetetlenítik el.
(2) Erdőtelepítésre kijelölt általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület nem helyezhető el.

30. Vízgazdálkodási terület

- 34.§** (1) A Szabályozási terven Vf jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
(2) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
(4) Vf jelű övezetben épület nem helyezhető el.
(5) Vb jelű övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítettséggel.

31. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület

- 35.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

32. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportpálya

- 36.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) sport;
 - b) sportépítményeket kiszolgáló;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

33. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

- 37.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel jelölt övezet, amely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) turisztikai;
 - b) szállás jellegű;
 - c) sport;
 - d) turisztikai tevékenységet kiszolgáló
 - da) kereskedelmi, szolgáltató;
 - db) közösségi szórakoztató, kulturális;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell mutatnia.

34. Közlekedési terület

- 38.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu övezetben épület nem helyezhető el.

35. Közműterület

- 39.§ Közmű terület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és ezek kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

36. Záró rendelkezések

- 40.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Kisbágyon község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2003. (IX.30.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.


Nagy Attiláné
polgármester




dr. Tóth Gabriella
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 10/2019. (XII.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 10/2019. (XII.19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	1000	16	30	4,5	50
Lf-2	O	1500	18	30	5,0	50

Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü1	SZ	5000	60	35	7,5	40
K-Mü2	SZ	10 000	60	15	7,5	40

Különleges terület - Vadászmuzeum terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Vm	SZ	5000	40	15	6,0	45

Beépítésre nem szánt területek

Övezet jele	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
KÖu	-	-	-	-
KÖm	-	-	-	-
Zkk	-	-	-	-
Ev	-	-	-	-
Eg	-	-	-	-
Má	20 000	3	-	6,0
Má-ko	-	-	-	-
Má-e	-	-	-	-
Vf	-	-	-	-
Vb	-	5	-	-
Kb-T	5000	2	60	5,0
Kb-Sp	10 000	2	70	5,0
Kb-Tur	10 000	5	70	5,0

FÜGGELÉKEK

1. függelék Művi értékvédelem

Helyi egyedi védelem

Ssz.	Cím	Hrsz	Megnevezés
1.	Petőfi utca 30.	127	Kovách-Ondrejovich kúria
2.	Szabadság utca 21.	285/7	volt Géczi kúria
3.	Lenin utca 5.	107	evangélikus harangláb
4.	Rákóczi utca 15.	184	Római katolikus templom

2. függelék Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	39703	Kerekdomb
2.	46652	Felső-szőlőhegy, (Kapás-tető)
3.	49671	Római katolikus templom
4.	50963 (50964)	Homokos, Homokbánya
5.	74603	Nyugati rétre járó-dűlő