

**Bakonyoszlop Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2/2021.(II.12.) önkormányzati rendelete**  
**Bakonyoszlop Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Bakonyoszlop Községi Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CCVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm.rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben 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 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Ütügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiiai Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Csesznek Önkormányzata; Bakonyszentkirály Önkormányzata; Csatka Önkormányzata; Súr Önkormányzata; Dudar Önkormányzata, Nagyesztergár Önkormányzat véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet alkalmazása**

**1. §**

Bakonyoszlop község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni *(továbbiakban együtt: építési munkát folytatni)* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

**2. Fogalommagyarázat**

**2.§**

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítési mód:* A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható
2. *Főépület:* Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. *Melléképület:* a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló épület, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor, mezőgazdasági épület, állattartó épület.
4. *Terepszint alatti beépítés:* A terepszint feletti beépítéshez szerkezeti csatlakozó, terepszint alatti épületrész.

5. *Zárvány telek*: építési telkekkel körülzárt olyan építési övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg.

### 3. Szabályozási elemek

#### 3.§

- (1) A Településszerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
- övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
  - területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
- tervezett szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
  - övezet, építési övezet határa, jele,
  - szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
  - a telek be nem építhető része.
- (3) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges. Ilyen elemek a következők:
- Natura 2000 terület,
  - országos ökológiai hálózat – magterület,
  - országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó,
  - országos ökológiai hálózat – pufferterület,
  - tájképvédelmi terület,
  - régészeti lelőhelyek,
  - műemlék, műemléki környezet
  - védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa,
  - hidrogeológiai védőövezet,
  - alábányászott terület
- (4) Irányadó szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
- javasolt telekhatár,
  - javasolt telekhatár megszüntetés,
  - javasolt belterületi határ megszüntetés,
  - tervezett belterület határ (eddig növelhető a belterület).

### 4. Telekalakítás

#### 4.§

- (1) Új építési telek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
- oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 16 m, az Lf3 és Lf4 építési övezetekben minimum 14 m.
  - szabadonálló beépítés esetén minimum 18 m,
  - gazdasági területen minimum 20 m.
- (2) Közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezeti, övezeti előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (3) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek csak kialakult zárvány telek megközelítése esetén alakítható ki, de a visszamaradó telek szélessége feleljen meg az (1) bekezdés szerinti méreteknek.
- (4) Szabályozási vonal végrehajtása esetén
- a meghatározott min. teleknagyságtól kisebb telekméret és
  - a megengedettnél nagyobb beépítettség is megengedett, de a beépítés mértéke ebben az esetben is legfeljebb az eredeti telekmérethez számított max. beépítés lehet.

### 5. Építés, létesítés általános feltételei

## 5. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés csak akkor létesíthető, ha:
  - a) a tervezett szabályozási vonalnak és övezethatárnak illetve építési övezethatárnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént;
  - b) a szükséges közművesítési feltétel biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti építmény bruttó területe legfeljebb a telek 10%-a lehet és a telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki, ha a rendelet másként nem szabályozza.
- (3) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási terven jelölt alábányászott területen épület nem létesíthető.
- (6) A Szabályozási terven jelölt "Telek be nem építhető része" jellel jelölt területen épület nem létesíthető, zöldfelületként megtartandó terület.

## 6. Tereprendezés

### 6.§

- (1) A csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés.
- (2) A tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz, a telekhatártól mért 1-1 m-es sávban eltérés nem lehet.

## II. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

#### 7. Általános építési előírások

### 7.§

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Bakonyoszlop teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el. .
- (3) Az előkert mérete
  - a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
  - b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.
- (4) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b) maximum 4m<sup>3</sup> térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
  - c) kerti tó,
  - d) zászlótartó oszlop,
  - e) hulladékártály-tároló maximum 2m<sup>2</sup> alapterülettel maximum 2 m magassággal helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (5) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
  - a) oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) pont kivételével;
  - b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
  - c) a (13) bekezdésben lehatárolt területen, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m.
- (6) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmények közül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgy

helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.

- (7) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában
  - a) legalább 6 méter,
  - b) a 30 m-nél kisebb mélységű telkek esetében 0 m.
- (8) A lakóterületek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (9) Az előírt beépítési módtól eltérő, kialakult beépítésű meglévő épület bővítése, felújítása a szomszédos telkek előírt beépítési módú beépíthetőségét nem korlátozhatja, kivétel ez alól, ha a szomszédos épület is kialakult beépítésű.
- (10) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (11) Új főépületek utca felőli homlokzatszélessége legalább 40 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön a Kossuth utca mentén az Ady utca és Kastély utca közötti szakaszon (kivéve a Vt1 és Vt2 építési övezetbe tartozó telkeken).
- (12) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint és (11) bekezdésben lehatárolt területen, az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.
- (13) A főépületet az oldalhatártól legfeljebb 1,00 m távolságra kell elhelyezni a Kossuth utca 82-84/1 hrsz, 85-200 hrsz, 54-73/3 hrsz, 432 -480 hrsz és a 410-428/1 hrsz-ú telkek és ezek telekalakításával kialakuló telkek esetében.

## 8. Építészeti előírások

### 8.§

- (1) A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) tornyának épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

## 9. Zöldfelületek

### 9.§

- (1) Új közutak, utcák kialakításánál
  - a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
  - b) a legalább 16 m szabályozási szélességű közút esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (2) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
  - a) 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
  - b) 3 m-nél magasabbra növe cserék és fák legalább 3,0 m-re.

## 10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

### 10.§

- (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.
- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
  - a) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
  - b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
  - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
  - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,

- e) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen garázs, sorgarázs nem építhető.

### III. FEJEZET A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

##### 11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
- a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület, településközpont terület, különleges területek) teljes közművesítés,
  - b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, beépítésre szánt különleges területek ) részleges közművesítés,
  - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadható.
  - d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
  - e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új épület a hálózatra történő rákötéssel építhető.

### IV. FEJEZET A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

#### 12. Táj- és természeti értékek védelme

##### 12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
- a) Natura 2000 terület,
  - b) országos ökológiai hálózat magterülete,
  - c) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
  - d) országos ökológiai hálózat pufferterülete,
  - e) tájképvédelmi terület.
- ahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő, fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.

#### 13. Környezetvédelem

##### 13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) A település területén kijelölt egyedileg meghatározott zajvédelmi szempontból érzékeny területfelhasználási egység:-különleges oktatási terület.
- (4) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (5) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (6) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (7) A közcatornával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (8) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (9) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (10) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (11) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (12) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (13) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (14) Lakóterület határától 500 m védőtávolságon belül külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, külszín bányaművelés nem folytatható.
- (15) A vízfolyásoknál 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra kell szabadon hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (16) A Szabályozási terven jelölt "Felszínmozgás tekintetében veszélyeztetett terület"-en belüli övezetekben épület létesítését megelőzően geotechnikai szakvélemény készítenő.

**V. FEJEZET**  
**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**14. Beépítésre szánt területek**

**14.§**

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
- a) Falusias lakóterület (Lf),
  - b) Településközpont terület (Vt),
  - c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
  - d) Különleges oktatási terület (Ko)
  - e) Különleges sportterület (Ksp)
  - f) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
  - g) Különleges erdőgazdasági üzemi terület (Kegü),
  - h) Különleges bányaterület (Kb),
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

**15. Falusias lakóterület (Lf)**

**15.§**

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
- a) lakó,
  - b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel
  - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - d) szállás jellegű,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- a) gépjárműtároló,
  - b) az épület(ek) rendeltetésű használatához szükséges egyéb tároló,
  - c) műhely,
  - d) nyárikonyha,
  - e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) állat ól, állatkifutó,
  - e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
  - f) komposztáló,
  - g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
  - h) zöldségverem helyezhető el.
- (5) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.

- (6) Ahol megengedett a beépítéssel átellenes oldalon épület elhelyezése csak a 3.§ a)-d) funkciók helyezhetők el.
- (7) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél.
- (8) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

## **16. Településközpont terület (Vt)**

### **16.§**

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) sport,rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
- (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-thelyezhető el.

## **17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

### **17.§**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
  - a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
  - b) a szomszédos telkek rendeltetésű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (5) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (6) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

## **18. Különleges oktatási terület (Ko)**

### **18.§**

- (1) A Szabályozási terven Ko jellel szabályozott építési övezetben a gyermeknevelési, oktatási- és kulturális létesítmények, a személyzet és a gyermekneveléssel összefüggő lakások, igazgatási, irodaépületek, sportlétesítmények és egyéb kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhető el.
- (2) Az építési övezeti paramétereiket az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

## 19. Különleges sportterület (Ksp)

### 19.§

- (1) A Szabályozási terven Ksp jellel szabályozott építési övezetben a testedzéssel, sportolással, a szabadidő eltöltésével összefüggő építmények, valamint a látogatók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az építési övezeti paramétereket az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

## 20. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

### 20.§

- (1) A Szabályozási terven „Kmű” jellel szabályozott építési övezetben mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai, lovas-turisztikai rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezetben kialakítható a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.
- (5) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

## 21. Különleges erdőgazdasági üzemi terület (Kegü)

### 21.§

- (1) A Szabályozási terven „Kegü” jellel szabályozott építési övezetben erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmények és kiszolgáló építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

## 22. Különleges terület- bánya (Kb)

### 22.§

- (1) A Szabályozási terven, „Kb” jellel szabályozott építési övezetben a bányászattal összefüggő építmények, kiszolgáló épületek és szociális épület valamint épületnek nem minősülő technológiai építmények létesíthetők
- (2) Az építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázat tartalmazza.

## 23. Beépítésre nem szánt területek

### 23.§

A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- a) Közlekedési terület – közúti (KÖu)
- b) Zöldterület (Z),
- c) Erdőterület – védelmi (Ev)
- d) Erdőterület – gazdasági (Eg)
- e) Mezőgazdasági terület
- f) Általános mezőgazdasági terület (Má),
- g) Korlátozott használatú terület (Mko)
- h) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- i) Vízgazdálkodási terület (V),
- j) Természetközeli terület (Tk)
- k) Különleges turisztikai terület (Kb-tt),
- l) Különleges bányaterület (Kb-b),
- m) Különleges közműterület (Kb-k),
- n) Különleges terület temető (Kb-t).

## 24. Közlekedési terület (Köu)

### 24.§

- (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló) valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közúthálózat elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.
  - a) meglévő országos főút:
    - aa) 82 sz. főút /K.V., B./, közigazgatási határon
  - b) meglévő országos mellékutak
    - ba) 8219 sz. közút (belterületen: Kossuth út) /K.V.B és B.V.c.B./, tervezett országos közutak
    - bc) Csatkára vezető út /K.V.B./,
  - c) meglévő gyűjtőutak:
    - ca) Sövénykútra vezető út /B.V.c.B./,
    - cb) Bányához vezető út /K.V.B./,
  - d) lakó utak, kiszolgáló utak: Meglévő és tervezett utcák, utcaszakaszok /B.VI.d.C./,
  - e) tervezett kerékpáros hálózati elemek
    - ea) tervezett kistérségi kerékpáros nyomvonal (rajzon, meglévő telekszélességben, nyom-ként)
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m.
- (4) Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki. Előbbiek alól kivétel a gyalogút és kerékpárút, mely esetekben a minimális szélesség 3,0 m.
- (7) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.

## 25. Zöldterület (Z)

### 25.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terven Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z jellel szabályozott zöldterületen elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, köztárgyak továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.
- (3) A Z jelű övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

## 26. Erdőterület (E)

### 26.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:
  - a) gazdasági (Eg),
  - b) védelmi (Ev),övezetbe tartozik.
- (3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében (Eg) az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő épületek és az erdei turizmussal összefüggő, épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.
- (4) Az Eg jelű erdő övezetek területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
  - a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
  - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5 %,
  - c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
  - d) telekhatároktól való távolság legalább 10 m.

- (5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.

## 27. Mezőgazdasági terület

### 27.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
  - korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
  - kertes mezőgazdasági terület (Mk).
- (2) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
- ha gazdasági épületek már megvalósultak vagy megvalósítás alatt állnak,
  - a lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
  - a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.
- (3) Lakás vagy lakóépület a beépíthetőség 50 %-át nem haladhatja meg és csak azokban az övezetekben létesíthető, ahol az övezeti előírások arra lehetőséget adnak.

## 28. Általános mezőgazdasági terület (Má)

### 28.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás helyezhető el.
- (3) Általános mezőgazdasági terület Má övezetében az (2) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
- Beépíthető telek területe: minimum 5 ha,
  - Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 1 ha,
  - Beépítési mód: szabadonálló,
  - Beépítettség mértéke: maximum 5 %,
  - Épületmagasság: maximum 7,5 m,
  - Telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.
- (4) Az általános mezőgazdasági terület övezetében, ha valakinek a tulajdonában álló mezőgazdasági művelési ágú telkek (földrészletek) összes területe eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület és vendéglátó épület helyezhető el.
- (5) A birtokközpont kialakításának feltételei:
- Beépíthető telek területe: minimum 1 ha,
  - Beépítési mód: szabadonálló,
  - Beépítettség mértéke: a birtokközpont területének 40 %-a, de nem lehet több, a beszámított telkek összterületének 5 %-ánál
  - Épületmagasság: maximum. 7,5 m,
  - Telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.
- (6) A birtokközpont területén épületnek nem minősülő technológiai építmény magassági korlátozás nélkül létesíthető.

## 29. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

### 29. §

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, Mko jellel szabályozott területek.
- (2) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-0 övezetében épület nem létesíthető.
- (3) Az Mko-1 jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épületek, a továbbá a tulajdonos, használó, a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.
- (4) Az Mko-1 övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
  - a) Beépíthető telek területe: minimum 5 ha
  - b) Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 2 ha,
  - c) Beépítési mód: szabadonálló,
  - d) Beépítettség mértéke: maximum 3 %,
  - e) Épületmagassága: maximum 4,5 m,
  - f) Telekhatároktól való távolság: minimum 10 m.
- (5) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

## 30. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

### 30. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület (Mk) a vegyes mezőgazdasági használat (szőlő, gyümölcs, kertgazdálkodás) és a pihenést szolgáló terület, ahol pince és egy ideiglenes tartózkodásra alkalmas gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló) helyezhető el.
- (2) Mk-0 jelű övezetben épület nem létesíthető.
- (3) Mk-1 jelű övezetben:
  - a) a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken épületet elhelyezni nem lehet,
  - b) a 720-1500 m<sup>2</sup> terület nagyságú szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott telken, illetve
  - c) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű bármely mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott telken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. A gazdasági épület alapterülete a telek területének 5 %-a, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) A gazdasági épület épületmagassága nem lehet több 4,5 m-nél.

## 31. Vízgazdálkodási terület

### 31. §

A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízmedrek, árkok területe, ahol a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

## 32. Természetközeli területek

### 32. §

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási Terven Tk jellel szabályozott ex lege védett láp területe.
- (2) A területen építési tevékenység, tereprendezés nem végezhető.

## 33. Különleges turisztikai terület (Kb-tt)

### 33. §

- (1) A Kb-tt jelű, beépítésre nem szánt, különleges turisztikai terület övezetében kereskedelmi szállásépület, üdülő rendeltetésű épület, továbbá a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, sport, kulturális, közösségi szórakoztató, rekreációs rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) A Kb-tt övezetben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (3) Az övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) kialakítható telekterület: minimum 1 ha,
- c) beépítettség: maximum 10 %,
- d) épületmagasság: maximum. 4,5 m.
- e) zöldfelület: min. 60%
- f) telekhatároktól való távolság: minimum 5 m.

### 34. Különleges bányaterület (Kb-b)

#### 34.§

- (1) A Kb-b jelű, beépítésre nem szánt, különleges bányaterület övezetben a bányászattal és a rekultivációval összefüggő építmények, kiszolgáló épületek és szociális épület valamint épületnek nem minősülő technológiai építmények létesíthetők
- (2) Az övezet területén az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
  - a) beépítési mód: szabadonálló
  - b) kialakítható telekterület: minimum 2 ha,
  - c) beépítettség: maximum 1 %,
  - d) épületmagasság: maximum. 4,5 m.
  - e) telekhatároktól való távolság: minimum 5 m.

### 35. Különleges közműterület (Kb-k)

#### 35.§

A terület a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

### 36. Különleges terület - Temető (Kb-t)

#### 36.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető rendeltetésével összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetők:
  - a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) kialakítható telekterület: minimum 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) beépítettség: maximum 5 %,
  - d) épületmagassága: maximum 5,5 m.

### 37. Mellékletek

#### 37.§

A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai,
- b) 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv (szelvényezett)
- c) 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv

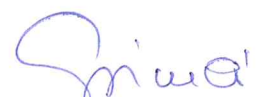
### 38. Záró rendelkezések

#### 38.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Bakonyoszlop Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Bakonyoszlop község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005.(V.28.) önkormányzati rendelete.

  
Wolf Ferenc  
polgármester



  
Feketéné Esztergályos Hilda  
jegyző *h.*

Kihirdetve:  
Bakonyoszlop, 2021. február 12-én.

  
Feketéné Esztergályos Hilda  
jegyző *h.*

