

## ETYEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

### HÉSZ - 1

*KÖZPONTI ÉS BOT PUSZTAI BELTERÜLETEK, KÜLTERÜLETEK  
8/2006. (V.01.) önkormányzati rendelet*

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25 TEL: 1-331-8494





# Etyek Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2006. (V.01.) rendelete

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Etyek Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában illetőleg a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás, a 38/2005. (III.31.) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

### 1. § A rendelet hatálya

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére kivéve a Tudomány- és Szabadidőpark területeit és a Both puszta RRT területét. (lásd a 2. melléklet SZ-2 tervlapot).
  - (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet alkalmazásával szabad.
  - (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
  - (4) Jelen rendelethez a következő tervlapok, mint mellékletek tartoznak:
    - / 1. melléklet - Szabályozási Terv - belterület - SZ1  
(M=1: 4000/1:2000 – 2006. május)
    - / 2. melléklet – Övezeti terv – külterület – SZ2  
(M=1: 10000/20000 - 2006. május)Jelen HÉSZ a mellékletekkel együtt érvényes és azokkal együtt alkalmazandó.
  - (5) Jelen rendelethez a következő függelékek tartoznak:
    - / 1. függelék - Építési és bontási engedélyhez kötött munkák
    - / 2. függelék - Országos Védelem alatt álló építmények
    - / 3. függelék - Helyi Védelem alatt álló építmények
    - / 4. függelék - Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok
    - / 5. függelék - A 2000. IV. 15-én életbe lépett etyeki HÉSZ előírásai, melyeket jelen HÉSZ 10. § (20) bekezdése szerinti esetekben kell alkalmazni.
-

## I. Fejezet Az építésügyi hatósági engedélyezés általános szabályai

### 2. § Engedélyezési eljárás

- (1) Építési engedélyhez kötöttek az erről szóló rendeletben (ld. az 1. sz. függelék) meghatározott munkákon kívül az alábbi felsorolás szerinti építési munkák:
  - a. A védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelem) a fenti rendelet a. pontjában kivételként említett munkák is építési engedély kötelesek.
  - b. A védett területeken (műemléki környezet, helyi művi és természeti értékvédelem) a homlokzatot érintő bármilyen változtatás (felújítás, színezés, szerelt berendezések - pl. vezetékek, antennák - elhelyezése, tetőfedés) is építési engedély köteles.
- (2) Az építési engedély nélkül végezhető építési, illetőleg a bontási engedély nélkül végezhető bontási munkát is csak a településrendezési tervek, a helyi építési szabályzat, továbbá az általános érvényű kötelező építésügyi és más hatósági (védőterületi, biztonsági, közegészségügyi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemléki és természetvédelmi, az egészséges és biztonságos munkavégzést biztosító stb.) előírások megtartásával szabad végezni. E rendelkezések megsértése esetén a szabálytalanul végzett építési munkák jogkövetkezményeit kell alkalmazni.
- (3) Új épület, épület – bruttó szintterületet 40%-kal vagy beépített alapterületet 20%-kal meghaladó - bővítése építési és elvi építési engedélykérelméhez az 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelettel összhangban be kell nyújtani:
  - a. kertépítészeti tervet.
  - b. a műszaki leírásához csatolandó kiegészítő információkat a 6. sz. függelék tartalmazza
- (4) Építési engedélyezésre benyújtandó terveket a Területi Főépítési Tervtanácson a tervezőnek be kell mutatni és a Tervtanács szakvéleményét az építési engedélykérelemhez mellékelni kell a következő esetekben.

Vegyes Településközpont - 3, -2 építési övezetekben bármely új épület és bármely 100m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű épületbővítés,  
Beépítésre szánt területen bármely 300m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterülettel létrejövő épület (új és régi+bővítmény) kivéve a legalább fele részben lakó és/vagy mezőgazdasági, kézműipari célú épületet,  
Beépítésre nem szánt területen a 600m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterülettel létrejövő épület (új és régi+bővítmény).
- (5) Vegyes Településközpont – 3 építési övezetben talajmechanikai szakvélemény szükséges bármely földmunkát igénylő építési tevékenység esetében.
- (6) A Helyi Értékvédelmi Területen és a Helyi Természetvédelmi Területen belül az építési engedélyezési tervek benyújtása előtt azokat az Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának be kell mutatni, a Bizottság állásfoglalását a végleges tervben figyelembe kell venni.

## II. Fejezet A beépítésre szánt területek övezeteinek előírásai

### 3. § Lakóterületek

- (1) Falusias lakóterület - 1 (Lf-1) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartozik a központi belterület hagyományos beépítésű része a térkép szerinti határvonalakkal.
- (2) Falusias lakóterület - 2 (Lf-2) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartozik a központi belterület északkeleti része a hatvanas, hetvenes évek beépítési jellegzetességeivel a térkép szerinti határvonalakkal.
- (3) Falusias lakóterület - 3 (Lf-3) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartozik a Szabadföld út és a Vörösmarty utca környéke a hetvenes nyolcvanas évek beépítési jellegzetességeivel a térkép szerinti határvonalakkal.
- (4) Falusias lakóterület - 4 (Lf-4) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartozik az Öreghegy lábánál annak belterületi része a térkép szerinti határvonalakkal.
- (5) Falusias lakóterület - 5 (Lf-5) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartozik a Kenderföldek melletti kistelkes lakóterület.
- (6) Kertvárosias lakóterület - 1 (Lke-1) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a hrsz 0248/3, 7, 8 földrészletek a Bot pusztai volt laktanya délkeleti oldalán.
- (7) Kertvárosias lakóterület - 2 (Lke-2) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a hrsz 0234/5, 6 földrészletek a Bot pusztai volt laktanya északkeleti oldalán.
- (8) Kertvárosias lakóterület - 3 (Lke-3) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a közeljövőben beépülő lakóterületek a Kenderföldeken.
- (9) Kertvárosias lakóterület -4 (Lke--4) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a Boti laktanya melletti új lakóterületek.
- (10) Kertvárosias lakóterület -5 (Lke-5) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a Boti major kápolnadomb alatti teleksávja.
- (11) Kertvárosias lakóterület -6 (Lke-6) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a Boti major és a szemközti oldal úttal párhuzamos beépítése
- (12) Kertvárosias lakóterület -7 (Lke-7) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a Boti major - belső fekvésű telkei
- (13) Kertvárosias lakóterület -8 (Lke-8) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak az ikerházas beépítésű telkek.
- (14) Kertvárosias lakóterület -9 (Lke-9) - ld. 10/1. oldalon táblázat/1.old  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a többalakásos, sorházas beépítésű telkek.
- (15) Kisvárosias lakóterület - 1 (Lk-1) - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a Bot pusztai volt laktanya területén lévő lakótelkek.
- (16) Tanyasi lakóterület - 1 (Lt-1) - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ebbe a lakóterületbe tartoznak a külterületi lakott helyek az alábbi felsorolás szerint:  
- hrsz 0164, 0162/2, 0159/1,2 Clementin major

#### 4. § Vegyes területek

- (1) Vegyes Településközpont terület – 1 **(Vt-1)** - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ide tartozik a Kálvária dombtól a Körpince utcáig tartó Kossuth Lajos utca menti terület a terven jelölt határvonallal.
- (2) Vegyes Településközpont terület – 2 **(Vt-2)** - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ide tartoznak a Kápolna Park intézményi területei.
- (3) Vegyes Településközpont terület – 3 **(Vt-3)** - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ide tartozik a volt Hungarovin Rt. telepen található településközponti terület a terven jelölt határvonallal.
- (6) Vegyes Központi terület – 1 **(Vk-1)** - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ide tartozik a Filmstúdióhoz kapcsolódó intézményi terület.

#### 5. § Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület – 1 **(Gksz-1)** - ld. 10/3. oldalon táblázat/3.old.  
A község külterületén található mezőgazdasági üzemi területek - majorok - az alábbi felsorolás szerint:  
- hrsz 081, 082 - Ödön major
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület – 2 **(Gksz-2)** - ld. 10/3. oldalon táblázat/3.old.  
Ebbe a gazdasági területbe tartozik a belterületi határ, a Kossuth Lajos utca és a Kecskögödör utca által határolt terület.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület – 3 **(Gksz-3)** - ld. 10/3. oldalon táblázat/3.old.  
Ebbe a gazdasági területbe tartozik a Filmstúdió területe.

#### 6. § Hétfélig házas üdülőterületek

- (1) Hétfélig házas üdülőterület **(Üh-1)** - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ebbe a területbe tartoznak a volt zártkerti területek a Boti út mellett, annak délnyugati - újhegyi - oldalán a Szabályozási terv szerinti határvonalakkal.
- (2) Hétfélig házas üdülőterület **(Üh-2)** - ld. 10/2. oldalon táblázat/2.old.  
Ebbe a területbe tartoznak a volt zártkerti területek a halastó mellett a Szabályozási terv szerinti határvonalakkal.

## 7. § Különleges területek

- (1) Temetők **(Kte)**  
 - hrsz 1003/1,2, 1004, 1010 (belterületen)  
 - hrsz 0146 (Boti kápolna mellett)
- (2) Hulladékok kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló területek:  
 - szennyvízkezelő telep - hrsz 0142/7 /49, 1514 **(SZT)**
- (3) Bányaterület **(Kb)**  
 - csicsaki kőbánya 0243/2
- (4) Sportterület **(Ks)**  
 - 567/1
- (5) Szabadtéri színpad területe: **(Ksz)**  
 alcsúti út melletti kőbánya területe
- (6) Helyi védelem alatt álló pincesorok, körpince **(Kp)**  
 Az építményeket a 3. számú függelék tartalmazza.
- (7) Kertészet **(Kk)**  
 - hrsz 070/5, 019/1, 067 utak és a hrsz 069 árok által közrezárt terület - 068/3 hrsz - az Öreghegy lábánál.
- (8) Az (1), (3), (4) bekezdések alatti területeken csak az előző pontokban megjelölt felhasználás céljára szolgáló épület helyezhető el (pl. ravatalozó, öltöző) 2% legnagyobb beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, 6,5 méteres legnagyobb építménymagassággal.
- (9) A (2) bekezdés alatti területen a szennyvízkezelés épületei, építményei helyezhetők el legfeljebb 25%-os beépítettséggel, szabadon álló építési móddal, legfeljebb 5,5m magas építménymagassággal.
- (10) Az (5) bekezdés alatti területen a szabadtéri színpad létesítményei, vendéglátó egységek helyezhetők el 80%-os beépítettséggel. A katlan belsejében az építménymagasság semely része nem haladhatja túl a hozzá legközelebb eső sziklaperemet, melyet geodéziai felméréssel kell bemutatni. A katlanon kívül a legnagyobb építménymagasság: 5m.
- (11) A (6) bekezdés alatti területeken csak helyreállítási tevékenység folytatható, a pincékre ráépíteni nem szabad, a közterületeken épület nem helyezhető el. Ez utóbbi alól kivételt jelent a nyilvános illemhely. A pincék pinceként való bővítése – azonos építészeti kialakítással való hosszabbítása, keresztzárny építése – megvalósítható.  
 A pincék helyreállítása csak az itt hagyományos építészeti megoldásokkal lehetséges. A homlokzatképzésre csak szélezés nélküli sóskúti jellegű kő használható, a nyílásméreték nem térhetnek el az eredeti méretektől.  
 A közterületek burkolatait, bútorait hagyományos anyagokkal (kockakő, fa) kell kialakítani. Ez alól kivételt jelent az állandó gépkocsiforgalom számára szolgáló úttest.  
 A pince használati mód megőrzendő, emellett vendéglátással kapcsolatos tevékenység folytatható.
- (12) A (7) bekezdés alatti területen (kertészet) a kertészeti tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el a terület legfeljebb 10%-os beépítettséggel, szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 6,5m építménymagassággal. Fóliasátor, üvegház a 10%-os beépítettségen túl is építhető. A beépítettség ezzel együtt legfeljebb 50% lehet. A területen folytatott tevékenység környezetterhelési határértékei nem haladhatják meg a lakóterületekre érvényes határértékeket.

**III. Fejezet A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai.****8.§ Zöldterületek és jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb területfelhasználási kategóriák**

- (1) A zöldterületek önállóan, a zöldfelületek más terület felhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.
- (2) A zöldterületek az alábbi alövezetekre oszlanak:
  - a. Közpark - általános rekreációs terület **(Zkp-1)**  
- 504 - Kálvária domb,
  - b. Közpark - testedzést szolgáló zöldterület **(Zkp-2)**  
- 66 - Hősök tere, sportpálya,  
- Ötház utca és Vajda János utca között, a Kenderföldek alatt fekvő zöldterület
  - c. Közlekedési területet kísérő zöldterület **(Zkö-1)**  
- 577/1 - Horváth utcai köztér
  - d. Közparkban csak szabványnak megfelelő, minőségi tanúsítvánnyal rendelkező játszószerkezetek helyezhetők el.
  - f. Fák kivágása (a lakótelkek gyümölcsfáit kivéve) fakivágási engedély alapján végezhető. A fakivágási engedély kérelemnek favédelmi terv keretében tartalmaznia kell a pótlás számítását és a pótlásra kerülő fák elhelyezésének helyszínrajzon történő bemutatását.
- (3) A zöldterületen elhelyezhető építmények:
  - a. Zkp-1 övezetben nem helyezhető el új építmény.
  - b. Zkp-2 övezetben elhelyezhetők a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, gyermekjátszóter, öltöző, lelátó, szaletli, zenepavilon) legfeljebb 2% beépítettséggel.
  - c. Zkö-1 övezetben gyalogút, célforgalomra gépjárműút elhelyezhető.
- (4) A lakó- és vegyes övezetben biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását. Különös figyelmet kell fordítani a településközpont és az újonnan beépített területek fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényrel kell kiváltani. A Szabályozási Tervlapokon jelzett fasorokat mind közterületen, mind telken belül ki kell alakítani az út illetve az épület építésével egyidejűen.
- (5) A fák kivágása és ifjítása közterületen csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról egy éven belül gondoskodni kell legalább kétszer iskolázott fával.
- (6) A meglévő zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell.
- (7) A Kálvária domb és a Magyarkút körüli területek közösség által megközelíthető zöldfelületekként alakítandók ki, melyekhez kertészeti terveket kell készíteni.
- (8) Zöldfelületként kell fenntartani és megőrizni a más (településközponti vegyes) övezeten belül lévő parkosítandó területeket, melyek a következők:
  - 454/2 - Tűzoltószertár melletti park,
  - 802 - Magyarkút,
  - 512/1 - Könyvtár,
  - 1011/1,2, 1012, 1013 - Körpince.



**9.§ Erdőterületek**

(E) - ld. 10/4. oldalon táblázat/4.old.

- (1) A szabályozási terveken lehatárolt erdőterületek elsődlegesen gazdasági rendeltetésűek. Erdőterület más területfelhasználási egységbe kizárólag a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv módosításával sorolható át.
- (2) Belterületi erdőterületen épületek, építmények (kivéve a nyomvonalas közműlétesítményeket) elhelyezése nem engedélyezhető. Külterületi erdőterületeken épületek az erdészeti hatóság engedélye alapján, a 12. §. erdőterületekre vonatkozó előírásainak betartásával helyezhetők el.
- (3) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény és végrehajtási utasítása, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) előírásai szerint történhet.
- (4) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból egyes erdő telepítendő az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési kivitelezési tervdokumentáció alapján.
- (5) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja. A kerítés építését az erdészeti hatóság engedélye alapján lehet végezni.
- (6) Az erdőnek nem minősülő honos fajokból álló facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától - gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.

**10.§ Mezőgazdasági területek**

- (1). Védendő tájhasználatú övezet **(Mko)** - ld. 10/4. oldalon táblázat/4.old.  
Az övezetbe a természeti és tájképi szempontból védendő területek tartoznak:
  - a Zámori-patak forrásvidékén kijelölt természeti terület,
  - helyi természetvédelmi területen belül levő, a szőlőhegyi övezetbe (Szh) nem sorolt mezőgazdasági területek.
- (2) Általános mezőgazdasági övezet **(Má)** - ld. 10/4. oldalon táblázat/4.old.  
Az övezetbe a többi mezőgazdasági övezetbe nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
- (3). Belterületi kertek övezete **(Mk)** - ld. 10/5. oldalon táblázat/5.old.  
Az övezetbe a belterületi szabályozási terven lehatárolt területek tartoznak.
- (4) Szőlőhegyek övezete **(Szh)** - ld. 10/4. oldalon táblázat/4.old.  
A helyi természeti értékvédelmi területen belül levő szőlőhegyek:
  - az Öreghegy és
  - az Újhegy területe tartozik.
- (5) Nagytáblás szőlőgazdálkodás övezete **(Msz)** - ld. 10/5. oldalon táblázat/5.old.  
Az övezetbe a szőlőhegyek övezetébe (Szh) és a Helyi Természeti Értékvédelmi Területbe nem tartozó, szőlőművelésű területek tartoznak.
- (6) Kistáblás szőlőgazdálkodás övezete **(Msz-k)** - ld. 10/5. oldalon táblázat/5.old.  
Az övezetbe a szőlőhegyek övezetébe (Szh), a nagytáblás szőlőgazdálkodás övezetébe (Msz) és a Helyi Természeti Értékvédelmi Területbe nem tartozó, szőlőművelésű területek tartoznak.
- (7) Biogazdálkodás övezete **(Mb)** - ld. 10/5. oldalon táblázat/5.old.  
Az övezetbe az Öreghegytől délre levő 021/4, 021/5, 021/6, 021/7, 021/8, 021/9, 021/10, 021/13,14,15 területek tartoznak.

- (8) Szőlőterületek közcélra történő kisajátítása esetén a kisajátított szőlőterület nagysága mértékében a telepítési jogot más területen biztosítani kell.
- (9) A védendő tájhasználatú övezetben (Mko)
- a. a gyep, a nádas, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások, a tavak és azok partjait kísérő természetes, ill. természetszerű növényzavok megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók
- b. vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.
- (10) A hagyományos árutermelő övezetben (Má) természárító, silótorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (11) A szőlőhegyek övezetében (Szh) és a szőlőgazdálkodás övezetében (Msz) épületek, építmények kizárólag a termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozatot követően legalább 80%-ban – birtokközpont esetében legalább 50%-ban - szőlőműveléssel hasznosított telkeken helyezhetők el.
- (12) A közigazgatási terület I. és II. minősítésű szőlőkataszteri területek a 7/1990. (XII. 25.) FM rendelet szerint az Etyek borvidék részei. Szőlő telepítések, szőlőültetvény felújítások a borvidékre jellemző fajták telepítése ajánlott: Chardonnay, Olaszrizling, Rajnai rizling, Pinot blanc, Sauvignon blanc, Szürkebarát, Zenit, Zöld Veltelini, Királyleányka.
- (13) Mezőgazdasági területen a 12. §. (táblázat) szerint az egyes övezetekben elhelyezhető épületeket
- / amennyiben azok építménymagassága a 3 métert nem haladja meg, az alább felsorolt utak tengelyvonalától ugyanolyan távolságra kell elhelyezni méterben, mint azok beépített területe négyzetméterben,
  - / amennyiben azok építménymagassága a 3 métert meghaladja, az alább felsorolt utak tengelyvonalától ugyanolyan távolságra kell elhelyezni méterben, mint azok bruttó térfogata légköbméterben,
- amely távolság azonban 50 méternél kevesebb nem lehet:  
Biai út (hrsz 0108), Bicskei út (hrsz 0172), Alcsúti út (hrsz 0300), Sós-kúti út (hrsz 089).
- (14) A területek művelése során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra. Lejtős területeken az ültetvények a szintvonalakkal párhuzamosan telepítendőek.
- (15) Állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.
- (16) Védett természeti területen a meglévő erdő, gyep, rét-legelő és nádas művelési ágban lévő használati mód intenzívebbre nem módosítható.
- (17) Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (18) A felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások és a tó környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni:
- a. vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédőszerrel 200m-en belül,
- b. vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédőszerrel 50m-en belül,
- c. vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédőszerrel 20m-en belül,
- d. vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédőszerrel 5m-en belül.
- (19) Az Ödön major hígtrágyagyűjtője (hrsz.082 egy része) 1000 m-es körzetében élelmiszer tároló, ill. feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság lakóépülete, továbbá szállásférőhely nem helyezhető el.
- (20) A 2000. IV. 15. és 2002. IV. 30. között Má övezetben 6000 és 6500 m<sup>2</sup> közötti mérettel kialakított telkek a 2000. IV. 15-én életbe lépett etyeki HÉSZ előírásai szerint építhetők be. (ld. 5. sz. Függelék)

- (21) Birtokközpont kialakítása
- (a) Jelen szabályzatban „beszámított telek” fogalmán értjük a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó azon telkeket, melyek a birtokközpont beépíthetősége számítása során figyelembe vételre kerülnek és melyekre az ingatlanyilvántartásba a korlátozásokat be kell vezetni építési engedély kiadása esetében.
- (b) Általános mezőgazdasági birtokközpont –  
Má - Hagyományos árutermelés övezete, Msz – Szőlőgazdálkodás övezete
- i) A beépítendő telek legnagyobb beépíthetősége: 20%
- ii) A „beszámított” telkekről nyert beépített terület nem lehet nagyobb, mint a „beszámított” telek övezetében megengedett legnagyobb beépítettségi %-ból számított beépített terület.
- iii) A beépítendő telek legkisebb területe: a fekvése szerinti övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret.
- iv) Csak mezőgazdasági övezetben fekvő telkeket lehet az általános mezőgazdasági birtokközpont számításánál figyelembe venni.

## 11.§ Egyéb területek (V)

- (1) Az egyéb területekhez a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, melyek az ingatlan nyilvántartásban ekként szerepelnek.  
A területeken csak vízkár elhárítási építmények helyezhetők el.

**12. § Az építés és a telekalakítás szabályai**

Táblázatos kimutatás - 1. oldal - Falusias és kertvárosias lakóterületek

Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m2/m	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszélesség m2/m	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény magasság legnagyobb mértéke	Építési hely	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt)	Az építészeti kialakításra vonatkozó egyedi előírások	Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások	Beépítés közművesítettségi feltétele
Lf-1 Falusias lakóterület-1 (hagyományőrző)	lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltatóépület,	800/14	300/14	oldalhatáron álló kivéve az Lf-5 övezet azon telkeit, ahol a terv szabadon álló beépítést jelöl	30%, 450m2-nél nagyobb beépített alapterületű épületet legalább két (esetleg kapcsolódó) tömrege bontottan lehet megvalósítani.	4,5 m	Az előkerteket lásd a következő táblázatban	50 %	40 %	Építményszélesség legnagyobb mértéke az utcai homokzaton és attól számított 5 méteren belül: 7 m a következő utcákban: Kossuth, Deák, Óvoda, Boti, Alcsúti, Kecskögödör.  Sátortető csak a Mester, Honvéd és Temető utcában építhető.	A tetősík dőlése oromfal esetén csak 38-45 fok lehet.  Kontyutető dőlése 30 és 50 fok között lehet.  Csonkakonty nem építhető.  Csak vízszintes ereszvonalt alkalmazható.	-közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvíz- elvezetés, -nyílt árokka történő csapadékvíz elvezetés
Lf-2 Falusias lakóterület-2 (általános)	lakóépülethez kapcsolódó kézműipari, mezőgazdasági, tároló építmény, közműellátást szolgáló építmények, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület.	800/17										
Lf-3 Falusias lakóterület -3 (modern)	lakóépület, lakóépülethez kapcsolódó szolgáltató, tároló építmény, közműellátást szolgáló építmények	800/14	300/14									
Lf-4 Falusias lakóterület -4 (présházás)	lakóépület, lakóépülethez kapcsolódó szolgáltató, tároló építmény, közműellátást szolgáló építmények	600/18										
Lf-5 Falusias lakóterület-5 (kistelkes - Ótház utcán túl)	lakóépület, lakóépületen belül első sorban a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység (a kiegészítő használat a teljes alapterület 60%-át nem haladhatja meg),	1500/20	A 2005. 04. 01. előtt kialakított mérettel a telek beépíthető									
Lke-1 Kertvárosias lakóterület -1 (Boti dél)	lakóépületen belül a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari tevékenység folytatható legfeljebb a teljes alapterület 60%-án,	100/20	16-18 m közötti szélesség esetén: ikres is lehet, egyébként szabadon álló	20% de legfeljebb 300m2	4,5m	Az előkert a terven ábrázolt építési vonal határozza meg, annak hiányában legalább 3m.  Az oldalkert legalább 3m, kivéve, ha a terv másképp jelöli	60%	25%, kivéve a Lke-2-ben, ahol:30%	A sorházas beépítés esetében kerítés nem építhető.	A tető hajlásszöge legfeljebb a beépített alapterület 20 %-a fölött lehet 38 foknál alacsonyabb, de legalább 15 fokos dőlésszögű. Egy épület beépített területe legalább 100m2	Oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész legfeljebb 7 m széles lehet.  Loggia, erkély vagy más konzolos épületrész - előtetőt, párkányt kivéve -, nem építhető a közterületről láthatóan.  Az épületek homlokzatképzése - homlokzatonként - legalább 75 %-ban vakolt vagy sóskúti kő legyen.	-közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvíz- elvezetés, -nyílt árokka történő csapadékvíz elvezetés
Lke-2 Kertvárosias lakóterület 2 (Boti észak)	lakóépületen belül a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari tevékenység folytatható legfeljebb a teljes alapterület 60%-án,	1500/16, legalább 1500m2 területű, legalább 32m széles telek két egyenlő részre osztható		30%, de legfeljebb 300m2								
Lke-3 Kertvárosias lakóterület -3 (ún. Kenderföldek)	lakóépületen belül a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari tevékenység folytatható legfeljebb a teljes alapterület 60%-án,	1500/16, legalább 1500m2 területű, legalább 32m széles telek két egyenlő részre osztható		20%, de legfeljebb 200m2								
Lke-4 Kertvárosias lakóterület-4 (Boti laktanya mellett)	legfeljebb tizenkét férőhelyes szálláshely szolgáltató építmény,	800/18		20%, de legfeljebb 200m2								
Lke-5 Kertvárosias lakóterület -5 (Boti major-kápolna alatt)	nem helyezhető el: gazdasági építmény, közösségi szórakoztató, kulturális épület, üzemanyagöltő épület, gépjármű vagy alkatrésze javítására szolgáló létesítmény, önálló parkoló terület tehergépjármű számára,	1500/22		3,5m és a gerincmagasság legfeljebb: 177m Bf.								
Lke-6 Kertvárosias lakóterület -6 (Boti major -úttal párhuzamos beépítés)	legfeljebb tizenkét férőhelyes szálláshely szolgáltató építmény,	1500/22		15%, de legfeljebb 300m2								
Lke-7 Kertvárosias lakóterület -7 (Boti major – belső, 066-osok)	legfeljebb tizenkét férőhelyes szálláshely szolgáltató építmény,	1500/22		4m								
Lke-8 Kertvárosias lakóterület -8 (Aprajfalva)	Egylakásos lakóépület helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység	400/20	ikres	30%	4m	-	50%	30%	Az utcai és a telkeket egymástól elválasztó kerítés csak sövénykerítés lehet.	-		
Lke-9 Kertvárosias lakóterület -9 (Aprajfalva)	Legfeljebb hatlakásos lakóépület	3000/-	szabadonálló									

Az előkertméreteket lásd a táblázat 3. oldalán.

Táblázatos kimutatás - 2. oldal – Településközpont vegyes, kisvárosias lakó, tanyasi és üdülő területek

Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m2/m	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszélesség/ m2/m	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény-magasság legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt)	Előkert mérete a tervezett szabályozási szélességtől	Az építészeti kialakításra vonatkozó egyedi előírások	Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások	Beépítés közművesítettségi feltétele
Vt-1 Település-központ Vegyes terület (központi)	lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, lakóépülethez kapcsolódó kézműipari, mezőgazdasági, tároló építmény, közműellátást szolgáló építmények, egyházi, kulturális, egészségügyi, oktatási, szociális épület.	1000/20♣	nincs megkötés	zártosorú vagy hézagosan zártosorú, a hrsz 64, 454/2, 491, 512/1, 633, 802, 803, 804 telkeken: szabadonálló	30%, meglévő oktatási létesítmény telke 80%-ig beépíthető kizárólag oktatási, művelődési létesítmény céljára	4,5 m, tömbbelsőben (közterület-től legalább 20 méterre), oktatási sportlétesítmény céljára: 12 m	50 %, kivéve meglévő oktatási létesítmény telkét, ahol nincs megkötés	40 %	0 m, szabadon álló beépítés esetén nincs megkötés	Szabadon álló magasteteős beépítés esetén az épület rövid oldala legfeljebb 7 m lehet	A tetősík dőlése ormfal esetén csak 38-45 fok lehet. (Vt-3-ban nem) Kontytető dőlése 30 és 50 fok között lehet. Csonkakonty nem építhető. (Vt-3-ban nem) Csak vízszintes ereszvonalt alkalmazható. Manzárdtető, metszetében görbe felületű tető nem építhető. (Vt-3-ban is) Oktatási sportlétesítmény lapostetővel is építhető (csak Vt-1-ben)	-közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvíz- elvezetés, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés  szennyvízcsatornára való rákötés nélkül az ivóvízhálózatra való rákötés nem hajtható végre
Vt-3 Vegyes Település-központ terület - 3 (volt Hungarovin)	kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület, kiegészítő használatként felső szinten: lakás	Nincs megkötés		szabadon álló	80%	6m	10%	a beépítettséggel azonos	Nincs kötelező előkert	Az épületeknek a helyi, falusi jelleget, a hagyományos építészeti értékeket kell tükrözni. Temetőtől számított 50 méteren belül kegyeletisértő, zajos, építmény (pl. vendéglátó létesítmény) nem helyezhető el.	Oromfalas homlokzat (rész) legfeljebb 7 m széles lehet. (Vt-3-ban is)	
Vt-2 Vegyes terület-2 (Bóti major)	Elhelyezhetők az OTÉK 16. § (2) bekezdése szerinti építmények, a (3) bekezdés szerinti kivételesen elhelyezhető építmények nem helyezhetők el.	2000/30		szabadonálló	15%, de egy épület legfeljebb 400m2 lehet							
Üh-1 Hétvégházás üdülőterület-1 (Bóti út)	egy rendeltetési egységből álló, időszakos tartózkodás céljára szolgáló épület	1000/12	700/12	oldalhatáron álló	10 %, de legfeljebb: 80m2, telkenként legfeljebb egy épület építhető	3 m	80 %	20 %	legalább 10 m	Az ereszvonalt a rétegvonallal párhuzamos legyen. A beépített terület csak derékszögű négyszög lehet, mely legfeljebb 15%-ban tartalmazhat kiugrást vagy beharapást.	Az épületek homlokzatképzése - homlokzatonként - legalább 75 %-ban vakolt vagy sóskúti kő legyen. (Vt-3-ban is) Látszó téglahomlokzatfelület legfeljebb a lábazati szakaszon vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható. (Vt-3-ban is)	Fém és műanyag homlokzatképzés nem használható (Vt-3-ban is)
Üh-2 Hétvégházás üdülőterület-2 (Halas tó)		1000/18	800/14									
Lk-1 Kisvárosias lakóterület -1 (volt Bóti laktanya)	A szabályozási előírásokat az Önkormányzat 12/2006. (V.01.) számú rendelettel módosított 27/1997. (XII. 19.) Önk. rendelete - Both puszta RRT - rögzíti.											
Lt-1 Tanyasi lakóterület -1 (Clementin és Dávid major)	lakóépület és ahhoz kapcsolódó kézműipari, mg. építmény, közműellátást szolgáló építmények	2000/20	1000/-	szabadon álló	15 %	4,5 m	40 %	50 %	nincs megkötés	Csak a korábbi majorsági épületek jellegét idéző zárt téglalap alaprajz alkalmazható, ezen belül legfeljebb két helyen, legfeljebb az oldalhossz 1/3-án, legfeljebb 1,2 m kiugrás vagy visszaugrás alkalmazható	Félnyereg tető csak részletképzésre használható, a fő tetőformák csak nyereg tetőként alakíthatók ki. (Vt-3-ban nem)	Saroképület esetében mindkét közterület felé főhomlokzattal kell fordulnia az épületnek. A saroképület jellegét az épületformálásban tükrözni kell. (Vt-3-ban)
Vk-1 Központi vegyes terület – 1 (szálloda)	- csak az OTÉK 17.§ (2) bek. szerinti építmények helyezhetők el	5000/100	5000/100	szabadon álló	30 %	15 m	30%	50%	legalább 20m			

♣ de, ha a környezetben kialakult telekstruktúra már kisebb telkekből áll (pld. 2 utcára néző telek felezésekor) 300/14 méteres legkisebb méret megengedhető

Táblázatos kimutatás - 3. oldal - Gazdasági területek

Az építési övezet megnevezése	Az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m2/m	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszélesség/ m2/m	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény-magasság legnagyobb mértéke	Előkert mérete a tervezett szabályozási szélességtől	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt)	Az építészeti kialakításra vonatkozó egyedi előírások	Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások	Beépítés közművesítettségi feltétele
Gks-1 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - 1 (mezőgazdasági majorok)	mezőgazdasági célú építmény és ahhoz kapcsolódó lakó, igazgatási és egyéb irodaépület	5000/60	5000/60	szabaddon álló	20%	16 m	legalább 14 m	50 % ,	20 %	3500m2-nél nagyobb épület nem építhető	A tetősík dőlése oromfal esetén csak 38-45 fok lehet. Csak vízszintes ereszevonal alkalmazható. Manzárdtető, metszetében görbe felületű, tört síkú tető nem építhető. Loggia, erkély vagy más konzolos épületrész - előtetőt, párkányt kivéve -, nem építhető a közterületről láthatóan. Fém és műanyag homlokzatképzés nem használható. A garázsbejárat és a tetőablak kivételével csak álló téglalap alakú ablakok alkalmazhatóak.	-közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
Gks-2 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - 2 (benzinkút)	- mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, - igazgatási és egyéb irodaépület.,	1500/30	1500/30	oldalhatáron álló	20 %	4,5 m	legalább 20 m	20% , a telekhatár mentén körben 3 szintes növényállom.	30 %	450m2-nél nagyobb épületet részekre tagoltan kell kialakítani		közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvíz- elvezetés, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
Gks-3 Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - 3 (Filmstúdió)	- mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, szállásépületek - igazgatási és egyéb irodaépület., - tömegrendezvények céljára szolgáló épület - a technológiai tevékenységhez szükséges ideiglenes létesítmények (építési engedély nélkül) elhelyezhetők	5000/100	5000/100	szabaddon álló	30 %	20 m, a beépíthető alapterület 25% -án. A teljes beépíthetőség megvalósítása esetében: 16m. (több épület esetén súlyozott átlagot kell számítani) A közbelső esetek (7,5% és 30% közé eső beépítettség) megengedett építménymagasságát interpolálással kell meghatározni.	nincs meghatározva	30 %	40 %			közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvíz- elvezetés, zárt csapadékvíz elvezetés

Előkeretek mérete az Lf-1 övezetben (m):

Kossuth	Deák	Alsó-hegy É-K-i oldal	Alsó-hegy D-NY-i oldal	Közép-hegy É-K-i oldal	Közép-hegy D-NY-i oldal	Felső-hegy	Kender	Ötház	Mester Kossuth utól a Szabadszó utcaig	Mester u külső szakasza	Honvéd Kossuth utól a hrsz 1060 és 1140 útig	Honvéd a hrsz 1060 és 1140 úttól	Temető és a hrsz 1059 utca	Kör pince	Magyar	Óvoda u. északi oldal a Hősök tere és a Boti út között	Óvoda utca többi részén	Káposztáskert	Horváth	Palatinus	Boti	Alcsúti	Német
0	0	5	0	0-2	nem lehet beépíteni	3	0	0	0-3	1-6	5-6	0	5-6	5-6	0	0-1	5-6	2	2	0	legalább 5	5-6	Észak: min.3 Dél: 5-6

♣ de, ha a környezetben kialakult telekstruktúra már kisebb telkekből áll (pld. 2 utcára néző telek felezésekor) 300/14 méteres legkisebb méret megengedhető

Táblázatos kimutatás - 4. oldal –Mezőgazdasági és erdőterületek I.

Az építési övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszé- lesség	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszé- lesség/	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épít-mény- magas- ság legna- gyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt)	Előkert mérete a tervezett szabályozási szélességtől	Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások	Beépítés közművesítetttségi feltétele
E gazdasági rendeltetésű erdőterület	Az erdészeti hatóság engedélyével elhelyezhetők: az erdő rendeltetésének megfelelő építmények , szolgálati lakóépület (erdészház) közösségi vadászház	10 000/50	100 000/50	szabadon álló	0,5%	4,5 m	-	0,5 %	legalább 5 m	Az épületeket derékszögű négyszög alaprajzzal, 38-45 fokos magastetővel kell kialakítani. A beépített alapterület 10%-ában ki- vagy visszaugrással el lehet térni a négyszög körvonalától. 600m <sup>2</sup> -nél nagyobb beépített területű épületek esetében meg kell bontani az alaprajzot, melyet így derékszögű négyszögek kombinációjából lehet összeállítani (T, L, Z alakban)	-közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
Mko védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	OTÉK 32.§. szerinti építmények kivéve: nyilvános illemhely, önálló reklámhordozók	10 000/30	-	-	-	-	-	-	-	A garázska- pu és a tetőablak kivételével csak álló téglalap alakú nyílások alkalmazhatók. Csak hagyományos felületképzések használhatók: fa, kő, tégl, vakolat, cserép.	közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
Má Hagyományos árutermelő övezet	gazdasági épület: növénytermesztés, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos feldolgozás és tárolás épületei építményei, lakóépületet is magába foglaló tanyagazdaság, birtokközpont létrehozható	10 000/30	100 000/30	szabadon álló	2% , de a lakóépület legfeljebb 200m <sup>2</sup> lehet	gazdasá- gi épület: 6,5 m lakó- épület: 4 m	-	3%	-		-szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés -lakóépületnél ezen kívül OTÉK 33.§. előírásai
Szh szőlőhegyek övezete	présház, pihenő, vendégfogadó helyiségekkel, szőlő és borfeldolgozás üzemi létesítményei, pince	2000/14	1200/12	Oldalhatáron álló Az oldalkert legalább 4m	3%	4 m	-	6%	legalább 3m, mely útszabályozás (szélesítés) esetében lejegyezhető	Az alaprajzi kialakítás - több épülettömeg esetén épülettömegenként - csak zárt téglalap formájú lehet. Max 1m mély rizalit alkalmazható. Egy épülettömeg hossza legfeljebb 11 m lehet, szélessége az épület hosszának kétharmadát nem haladhatja meg. Több épülettömeg esetében azok összeköthetők, T, L alaprajzú épületegyüttesek összeállíthatók. Az épület cseréppel fedett nyereg- vagy kontyfedéssel alakítandó ki. Csonkakonty nem építhető. A tető hajlásszöge 38 és 45 fok között lehet. Az épületen csak álló téglalap alakú nyílások képezhetők kivéve az esetleges tetőablakot, melyet az általános szabályok szerint lehet kialakítani (lásd a 13.§(16) bekezdést), a technológiailag szükséges nagyobb bejáratot, az üvegfalat. Loggia, erkély vagy más konzolos épületrész - előtetőt, párkányt kivéve - nem építhető.	közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
	présház, pince (közműellátás nélküli állapot!)				3% , de legfeljebb 40 m <sup>2</sup>						Közmű nem szükséges, de közműves ivóvíz szolgáltatás esetében -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés

Táblázatos kimutatás - 5. oldal –Mezőgazdasági és erdőterületek II.

Az építési övezet megnevezése	Az övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség	Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszélesség/	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke	Épít-mény-magasság legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Előkert mérete a tervezett szabályozási szélességtől	Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások (az előírások az Msz-k övezetre nem érvényesek, mert azon építési lehetőség nincs)	Beépítés közművesítettségi feltétele (az előírások az Msz-k övezetre nem érvényesek, mert azon építési lehetőség nincs)
		m2/m	m2/m					(pincével együtt)			
Msz nagytablás szőlőgazdálkodás övezete	présház pihenő, vendégfogadó helyiségekkel, szőlő és borfeldolgozás üzemi létesítményei, pince, birtokközpont létrehozható	10 000/30	20 000/30	szabadonálló	3%	5,5 m		3%	legalább 5 m	Az épületeket derékszögű négyszög alaprajzzal, 38-45 fokos magastetővel kell kialakítani. 9 métert elérő szélességű (fessztávú) épületek tetőhajlásszöge 20 fokra csökkenthető. A beépített alapterület 10%-ában ki- vagy visszaugrással el lehet térni a négyszög körvonalától. 600m <sup>2</sup> -nél nagyobb beépített területű épületek esetében meg kell bontani az alprajzot, melyet így derékszögű négyszögek kombinációjából lehet összeállítani (T, L, Z alakban) A garázsok és a tetőablak kivételével csak álló téglalap alakú nyílások alkalmazhatók. Csak hagyományos felületképzések használhatók: fa, kő, tégl, vakolat, cserép.	-közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, zárt szennyvíztárolás, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
Msz-k kistablás szőlőgazdálkodás övezete	Nem építhető be	3000/-	-	-	-	-	-	-			
Mb biogazdálkodás övezete	lakóépületet is magába foglaló tanyagazdaság	6 000/30	25 000/30	szabadonálló	3%, de a lakóépület legfeljebb 1,5% lehet.	Lakó-épület: 4,5 m egyéb épület: 5,5m	80%	3%	legalább 5 m	-közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvíz-elvezetés, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés egyedi szennyvíztisztítás engedélyezhető a szennyvíz-elhelyezés fenti megoldása nélkül az ivóvízhálózatra való rákötés nem hajtható végre	
Mk belterületi kertek övezete	Csak termény- és szerszámtároló	1000/10	-	oldalhatáron álló	legfeljebb. 20m <sup>2</sup>	3 m			5 – 6 m	Az épület csak hagyományos anyagokból - fa, kő, tégl - épülhet egységes megjelenéssel, nem lehet toldozott jellegű	-



### 13. § Az építés és a telekalakítás különleges szabályai

- (1) Jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően engedélyezett - nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható mindaddig, amíg a szomszédos telkektől elválasztó telekhatáron és azon túl a vegyes területre érvényes környezetterhelési normák betarthatók. Telken belül a gazdasági területekre érvényes normák a mértékadók.
- (2) Falusias lakóterületen a telek 2000m<sup>2</sup> fölötti területrésze nem vehető figyelembe a beépítettség számításakor kivéve, ha egy későbbiekben készülő részletes szabályozási terv másképp intézkedik.
- (3) A Településközpont Vegyes területen a következő helyrajzi számú telkeken az építhető legnagyobb szintterület (a meglévő épületekkel együtt) az alábbi:
  - hrsz 802 - 150m<sup>2</sup> (a tejsarnokkal együtt)
  - hrsz 512/1 - 600m<sup>2</sup> (a könyvtárral együtt)
  - hrsz 454/2 - 150m<sup>2</sup> (a tűzoltószertárral együtt)Az épületek legnagyobb építménymagassága: 4m.
- (4) Beépítésre nem szánt területen egy épület beépített területe 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet. Ennél nagyobb épületet csak mezőgazdasági üzemi céllal lehet építeni és tömegét legfeljebb 1000m<sup>2</sup> beépített alapterületű kapcsolódó egységekre bontottan kell megvalósítani.
- (5) Arra az oldalhatárra kell az építési helyet képezni, amelyen az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldallal kell az építési helynek érintkezni.

Amennyiben saroktelek esetén az építési hely közterülettel érintkezik, az erre néző homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkertméretét figyelembe véve kell kialakítani.

Amennyiben saroktelek esetén az építési hely közterülettel nem érintkezik, a telek hosszoldalán lévő előkert mérete legalább 3 m.
- (6) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület esetében a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
- (7) Lakó, Üdülő és Vegyes Településközpont területeken tömbbelsőikben az utcavonaltól számított 50 méteren túl legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es gazdasági épület létesíthető, mely kizárólag tárolás célját szolgálja. Az épület nem számít bele a (8) bekezdésben szabályozott épülettömegek számába.

Szőlőhegy övezetben az utcavonaltól számított 35 méteren túl a beépítettségbe számító építmény nem helyezhető el.
- (8)
  - a. Falusias lakóterületen:
    - legfeljebb két lakás építhető egy telken,
    - 1500 m<sup>2</sup>-es telekméret alatt legfeljebb egy lakóépület és vele azonos oldalhatáron egy kiegészítő funkciójú épület hozható létre,  
(a másik oldalhatáron álló meglévő épületet nem kell beszámítani)
    - legalább 1500 m<sup>2</sup>-es telken legfeljebb két lakás, legfeljebb két épülettömeg, hozható létre.
  - b. Kertvárosias lakóterületen:
    - telkenként legfeljebb egy lakás építhető, legalább 1500 m<sup>2</sup>-es telken legfeljebb két épülettömeg hozható létre.
- (6) Geometriai szükségszerűségből az előírt méretektől 5% eltérés engedélyezhető a telekméretek kialakításakor, a telekméretektől függő szabályozások alkalmazásakor.

- (10) Falusias lakóterületen – új épület építése esetében - tetőfedésre csak cserépfedés használható. Meglévő palafedés, bitumenes zsindefedés, nagyeleemes fedés cseréje esetében kiseleemes fedést utánzó, téglaszínű fémlemez fedés elfogadható.  
Kertvárosias lakóterületen csak kiseleemes fedés használható, de a tetőfedés anyaga itt sem lehet fémből.
- (11) Csak épített kémény létesíthető, szerelt kémény nem építhető, kivéve, ha az egész épület high tech stílusban épül, kivéve az Má és Gksz-3 övezeteket, ahol nincs ilyen korlátozás.
- (12) Azokat az épületgépészeti berendezéseket, melyeket az épület határoló felületein (falak, tetők) belül el lehet helyezni (pl. hűtőgépek, vezetékek, szellőzőcsatornák, stb.), nem szabad azokon kívül helyezni.
- (13) Lakóterületen a lakóépületet kell mindig az előírt előkert szerint vagy előírás hiányában a közterülethez közelebb elhelyezni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.
- (14) Jelen rendelet életbe lépésekor már mindkét oldalhatáron beépített telken a nem szabályos oldalon álló épület is felújítható, korszerűsíthető, újjáépíthető.
- (15) Tetőfelépítmények:
- Jelen szabályzatban gyűjtőnévvel tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket és tetősíkból fekvő bevilágítókat melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.
  - Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik vagy amelyen fekszik.
  - Tetőfelépítmény csak nyílás vagy nyílászáró, bevilágító kialakítása céljából építhető. (pl. zárt térbővület nem)
  - A gerincet függőlegesen mért 80cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg. (legalább ennyivel alacsonyabbnak kell lennie a tetőfelépítménynek)
  - A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető eresz hosszának legfeljebb 50%-a lehet.
  - A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószervezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25%-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének. (kutyáol jellegű tetőablakok oldalsó és felső felületeit nem kell számításba venni)
  - Nyeregterítő esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb másfél méterre közelítheti meg. Kontyterítő esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb egy méterre közelítheti meg.
  - A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.
  - Egy tetősíkon csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- (16) Lakó- és üdülőterületen azon a telken, melynek eredeti lejtése az építendő épület hosszában több, mint 7% és az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság kevesebb, mint 4,5m ott az építménymagasság legnagyobb mértéke 4,5m-ig növelhető.
- (17) Meglévő épület átalakítható akkor is, ha a meglévő állapot szerinti, meglévő beépítettségi százalék, tetőforma vagy építménymagasság nem felel meg jelen szabályzat előírásainak. Homlokzat vagy tető átalakítása esetében a tervezett állapot – anyaghasználat, tetőfelépítmény, nyílászáró kialakítás tekintetében - meg kell, hogy feleljen jelen szabályzat előírásainak. Átalakítás során meghagyott épületformák, épületméretek esetében a szabályzat egyéb helyein előírt méreteket nem kell megkövetelni.
- (18) Vegyes Településközpont területen, Lakóterületen, Üdülőterületen, helyi értékvédelmi, helyi természetvédelmi területen a természetes terepszinthez képest 1 méternél nagyobb feltöltés esetében annak 1m-t meghaladó mértékével csökkenteni kell az előírt építhető legnagyobb építménymagasságot.
- (19) Telekhatártól számított 3 méteren belül legfeljebb 1 méterrel lehet eltérni a szomszédos telek telekhatáron mért magasságától.
- (20) Belterületen használatbavételi engedély csak az út és a hozzátartozó közművek kiépítése után adható.

- (21) Az építési hely és építési vonal értelmezése:
- a. Az építési helyet meghatározzák az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó – részben jelen szabályzatban szereplő, részben az OTÉK-ban szereplő – előírások.
  - b. Amennyiben a szabályozási tervlap építési helyet jelöl, az általános szöveges előírásokkal szemben a rajzi jelölés érvényes.
  - c. A rajzi jelölés lehet közvetlen – az adott telekre beírt méretvonalakkal jelölt – és lehet közvetett, azaz a szomszédos hasonló fekvésű telkekre vonatkozó méretvonalakból következő.
  - d. Oldalhatáros beépítés esetében legalább 16 m széles telken – telekrészen - az oldalkert mérete legalább 6m.
  - e. Az oldalkert mérete nem lehet kisebb, mint
    - > az adott pontban a homlokzatmagasság - oldalhatáros beépítés esetében,
    - > az adott pontban a homlokzatmagasság fele – szabadonálló beépítés esetében.
  - f. Az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzat – homlokzatrész - magassága nem lehet nagyobb, mint az előírt legnagyobb építménymagasság, és nem tartalmazhat oromzatot.
  - g. Az „építési vonal-1”-re – amennyiben az merőleges a oldalhatárra – legalább egy oromfalas homlokzatrésznek kell esnie. Amennyiben az „építési vonal-1” nem merőleges a telekhatárra, az épület jellemző irányát akkor is az oldalsó telekhatárral párhuzamosra kell választani és legalább egy ponton kell érintkezni az építési vonallal.
  - h. Az „építési vonal-2” irányába az épület egy oromfalas részt tartalmazó homlokzatának kell néznie.
  - i. Az építési hely értelmezése során figyelembe kell venni az ingatlanon föld alatt vagy föld felett található közművezetéseket és védőtávolságukat.
- (22) Lakóterületen, Vegyes Településközpont területen, Üdülőterületen gépkocsiszervíz, gépkocsimosó legfeljebb személygépjármű számára, legfeljebb két kocsiallással és csak zárt épületrészben alakítható ki.

## IV. Fejezet Általános érvényű előírások

### 14. § Közterületek, közutak nem közlekedési célú igénybevétele

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.  
Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK 39. és 40. paragrafusai vonatkoznak.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - a. - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
  - b. - mozgó árusítóhely létesítése,
  - c. - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek)
  - d. - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)
  - e. - szobor, díszkút elhelyezése
  - f. - távbeszélő fülke elhelyezése,
  - g. - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése),  
építőanyag tárolás
- (5) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben állhat, ha
  - a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
  - a gyalogossáv minimum 1,2 méter szélességét nem csökkenti,
  - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza,
  - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza,
  - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- (6) A járdák kialakítása során olyan burkolat építendő, mely lehetővé teszi egyes infrastrukturális elemek későbbi elhelyezését (kábel tv, telefon, stb.)
- (7) A közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak hagyományos építőanyagok használhatók fel.
- (8) A Vt-3, -2 építési övezetekben a telkek be nem épített területét közparkként, közterületként kell kialakítani, kivéve ha vagyonsbiztonság szempontjából zárt zöldfelület kialakítása szükséges (pl. könyvtár)

## 15. § Kerítések

- (1) Belterületen a közterület felé esően, a biogazdaság övezetben (Mb) valamennyi kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, melyen belül legfeljebb 1,5 m lehet a tömör kerítés magassága. A kerítés megjelenése harmonizáljon a hagyományos etyeki kő- és vaskerítésekkel. Kivételt képeznek a következő pontban felsorolt esetek.
- (2) Gksz-3 építési övezetben 2,5 m magas kerítés építhető. Amennyiben a kerítés nem áttört, takaró háromszintes zöldsávot kell kívül a kerítés elé ültetni. Az anyaghasználat tetszőleges.  
Lke-8 és Lke-9 építési övezetben kerítés nem építhető, csak élősövény
- (3) Belterületen az egymás közötti kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet,
- (4) Kertvárosias lakóterületen az egymás közötti kerítés csak akkor lehet tömör, ha fából készül. (Az Lke-8 és Lke-9 területen nem érvényes)
- (5) Védendő tájhasználatú övezetben (Mko) kerítés nem létesíthető, a szőlőhegyi övezetben (Öreghegy, Újhegy - Szh) legfeljebb 80cm magas rakott terméskőfal engedélyezett.
- (6) Külterületen kerítés nem létesíthető. Vadvédő kerítés létesíthető az utaknál az átjárás biztosításával (kapuk). A utakon felül a vadvédő kerítés szakaszokat legalább 200 m-enként kapukkal meg kell szakítani.
- (7) A hagyományos árutermelő mezőgazdasági területen (Má) élősövény, a szőlőgazdálkodás övezetének (Msz) határán vadvédő kerítés létesíthető.
- (8) Külterületi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben fémoszlop is használható, továbbá legfeljebb 1,8 m magas tömör kerítés ugyancsak építhető.
- (9) Telken belül csak egyetlen telekrész lehatárolására (pl. kutyafuttató) lehet kerítést építeni, mely csak drótháló és legfeljebb 1,8 méter magas lehet.

## 16. § Hirdetőtáblák

- (1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter hirdetőtábla lakóterületen és értékvédelmi területen.
- (2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.
- (3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60cm kiállású lehet a hirdetőtábla lakóterületen és értékvédelmi területen.
- (4) A hirdetőtáblák anyaga, tartószerkezete csak faanyagú lehet lakóterületen és értékvédelmi területen.
- (5) A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem engedélyezhető.
- (6) Helyi értékvédelmi területen (művi és természeti), műemléki környezetben közterületen is csak az 1. pont szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, útbaigazítás jellegű, legfeljebb negyed m<sup>2</sup> felületű tábla helyezhető el.
- (7) Hirdető tábla közúti jelzést semely irányból nem takarhat, ívbelsőn nem helyezhető el, káprázást nem okozhat.
- (8) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az ÚT 2-1.140:1998 számú "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.
- (9) Beépítésre nem szánt területen az utak tengelyétől mért 50 méteren belül reklámtáblát elhelyezni nem lehet.

## 17. § Közművek

### Általános előírások

- (1) Az OTÉK, valamint a megfelelő ágazati szabványok szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha jelen §. (6) bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízvezetés a (8), a felszíni vízrendezés a (14) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

### Vízellátás

- (5) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezetéken a vízszolgáltatást megkezdni csak a szennyvízcsatorna üzembehelyezését követően lehet. Építési vízellátásra jelen előírás nem vonatkozik.
- (6) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzivíz ellátás biztosítható.
- (7) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

## Vízvezetés

- (8) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- a) A település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
  - b) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre egy éven belül kötelezni kell.
  - d) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára, vagy saját gyűjtőhálózatra történő rácsatlakozásának lehetősége esetén, az összegyűjtött szennyvíz tisztítótelepre történő szállításának biztosíthatósága esetén adható. Használatbavételi engedély csak a rákötés megvalósítása után adható.
  - e) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha :
    - Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
    - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul, a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. (amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m<sup>3</sup>-t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást)
- (9) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (10) A tisztítótelep kapacitását-technológiáját úgy kell fejleszteni-meghatározni, hogy a befogadóra vonatkozó előírásokat teljesítse.

- (11) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (12) A patakok, tavak partélétől 6-6 m, az önkormányzati kezelésében lévő egyéb állandó, illetve időszakos vízfolyás partéleitől 3-3 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.
- (13) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, mocsár, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (14) A település hosszútávú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére, a készítendő csapadékvíz elvezetési tanulmánytervben rögzített lehatárolásnak megfelelően:
- a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a szakági tanulmánytervben kijelölt helyen lehet.)
- b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a szakági tanulmányterv kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (15) A csapadékvíz élő vízfolyásba, tóba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (16) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportározó létesítésének megvalósítását követően adható csak ki a használatba vételi engedély.)
- (17) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!
- (18) A nem szennyezett csapadékvizet (tetőkre, terepre, lakóterületi burkolt felületekre hulló csapadékot) telken belül kell szikkasztani, felhasználni.



### Villamosenergia ellátás

- (19) Településszertéikai és területgazdálkodási, valamint üzembiztonsági szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV, közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (20) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatának földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (21) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (22) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

### Földgázellátás

- (23) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (24) Földgázvezetéket telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

**Hírközlés**

- (25) Beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (26) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékét, légkábelt közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (27) Közszolgálati, iparági hírközlési antennákat, létesítményeket csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhető el.

## 18. § Úthálózat, közlekedés

- (1) Az új utcák, utak, kerékpárutak szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad.
- (3) A 8106 jelű Biatorbágy - alcsúti, a 8108 jelű háromrósai összekötő utak országos mellékutak. Védősávjuk külterületen 50-50 méter, melyen belül történő építés esetén a közlekedési hatóság állásfoglalását kell kérni.  
A 005, 080, 089 hrsz-ú sóskúti és a 026, 0291 hrsz-ú gyúró, pusztazámorei utak távlati fejlesztése céljából a 30 méteres szabályozási szélesség biztosítandó.  
Az egyéb utak kiszolgáló utak.
- (4) A vasút szélső vágányától 50 méteres védősávon belüli építés esetén a MÁV állásfoglalását kell kérni.
- (5) Az OTÉK előírásait a gépkocsik elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell.
  - a. Lakás esetében minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> bruttó szintterület után 1 szgk, egyéb létesítmények esetében az OTÉK által előírt szgk. mennyiség elhelyezéséről kell telken belül gondoskodni.
  - b. Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és rakodási területet kell telken belül biztosítani.
- (6) Új épület építése, járda építése, felújítása esetén az esővizet épületről csak a járda alatt lehet az árokba bevezetni.
- (7) Az útépítéssel egyidejűleg a közműveket is ki kell építeni, távlatban kiépülő közmű számára helyet kell biztosítani.
- (8) A kereskedelmi szolgáltató és a különleges területek belső útjait is fásítani kell.
- (9) A parkolókat fásított kivételben kell megépíteni. Legalább minden 3 parkolónként kell 1 db nagy lombkoronát fejlesztő lombos fát telepíteni.
- (10) Magánút Gazdasági területen, Különleges területen, Vegyes központi területen kialakítható legalább 12 m szélességű, önálló helyrazi számmal kialakított ingatlanon az úttervezési és közműtervezési ágazati szabályok szerint.  
A magánút fenntartása, közvilágítása a tulajdonos feladata.
- (11) Lakóterületi, Üdülőterületi és Vegyes területi magánutat csak a közforgalom számára megközelíthetően szabad kialakítani.

## V. Fejezet Helyi értékvédelem

### 19. § A település védelem alatt álló építményei

- (1) Az országos védelem alatt álló építmények (műemlékek) hrsz szerinti felsorolását a 2. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi védelem alatt álló építmények hrsz szerinti felsorolását a 3. sz. függelék tartalmazza.
- (3) A műemléki környezet besorolású területek határát a szabályozási tervlapok tartalmazzák, hrsz szerinti felsorolásukat a 2. sz. függelék tartalmazza.
- (4) A műemlék tekintetében az Nemzeti Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építési hatóságként, a műemléki környezet tekintetében szakhatóságként működik közre.
- (5) Helyi Értékvédelmi Terület besorolásúak a Szabályozási Terven jelölt területek.
- (6) A helyi védelem alatt álló építményeket nem szabad elbontani, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.  
Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a tornácbefjárókhhoz hasonlóan nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.  
Használati mód váltás - a pincék kivételével - engedélyezhető.  
Az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben az épület keresztzárnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.  
A nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani.
- (7) A kulturális javak védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait a hatósági eljárások során érvényre kell juttatni.
- (8) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek helyét a szabályozási tervlapok tartalmazzák, hrsz szerinti felsorolásukat a 4. sz. függelék tartalmazza.
- (9) A függeléket módosítani kell, amennyiben telekalakítási eljárás érinti a felsorolásban szereplő ingatlanokat.

**20. § A település természeti, táji értékei**

- (1) Természeti terület:  
a Zámori-patak forrásvidékének a Külterületi szabályozási terven lehatárolt térsége.
- (2) Helyi jelentőségű természeti értékek a következő fasorok:
  - a. Clementin majori út menti vadgesztenye fasor: hrsz 0163
  - b. Bicskei közút menti vadgesztenye fasor: hrsz 0172
  - c. Csicsaki út menti vadgesztenye fasor: hrsz 0237
  - d. Boti laktanya melletti út menti vadgesztenye fasor: hrsz 0247
- (3) Helyi Természetvédelmi terület: a Sajgó patak és etyei ágának völgye, a halastó(hrsz 0142/6), az azt körülvevő természetes növénytakasulások, nádasok (hrs 0133, 0135/1) és a Boti kápolna (hrs 0144) és temető (hrs 0142) együttese, a szőlőhegyek.
- (4) Tájképi értékek:
  - a. az 1- 3. pontban felsorolt területek,
  - b. bokros legelők,
  - c. facsoportok,
  - d. a közigazgatási határt jelölő erdősávok,
  - e. út menti keresztek, szobrok.
- (5) Az 1.pont szerinti természeti terület a1996. évi LIII. törvény értelmében vizes élőhelynek minősül, a természeti területen folyó Zámori-patak partvonalától számított 50-50 méteren belül épületek, építmények, létesítmények nem helyezhetők el (Mko övezet).
- (6) A 2.pontban felsorolt, helyi természeti értéket képviselő fasorok esetében:
  - a. ápolási munkát, fakivágást és egyéb jelentősebb beavatkozást kizárólag az önkormányzat jóváhagyásával lehet végezni.
  - b. a fasorok pótlása kizárólag kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (7) A Helyi Természetvédelmi területen belül, a rálátás védelmének érdekében a hrsz 0136 (Boti) út és a hrsz 0135/1 nádas között építési tevékenység nem végezhető, erdő nem telepíthető.
- (8) Gazdasági területek telekhatárán, különleges területek övezethatárán – tájba illesztés céljából – legalább 10 m széles, lombhullató és örökzöld vegyes cserje és lombkorona szintű fásítást legkésőbb az építéssel egyidejűleg meg kell valósítani.  
A meglévő fák, fasorok megtartásáról gondoskodni kell.
- (9) A halastó partjainál kialakult nádas meg kell őrizni, épített partvédelem nem engedélyezhető.

## VI. Fejezet Környezet és természetvédelmi előírások

### 21. § Általános előírások

- (1) A 315/2005. (XII.25.). (II. 14.) Kormány rendelet szerinti környezeti hatástanulmány köteles tevékenységek esetén az (elvi) építési engedély kérelemhez benyújtásának feltétele a Környezetvédelmi Felügyelőség jogerős környezeti engedélyének megléte, amelyet mellékelni kell az (elvi) építési engedélyhez.
- (2) Mélyen fekvő, nádassal borított területeken építmény nem helyezhető el.
- (3) Külterületen a vízfolyások partján 50m-es sávot galériaerdő terjedésére szabadon kell hagyni.
- (4) Utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal (dió, szilva, meggy). Légvezetékek alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
- (5) A vegetációs időszakban: július, augusztus, szeptember első hetében minden telektulajdonos köteles gyomirtó kaszálást végezni/végeztetni.
- (6) Lakó, üdülő és vegyes területeken a telkek teljes telekterülete minden 100 m<sup>2</sup>-e után egy fa ültetendő az épület használatba vételét megelőzően. A kötelező faültetés során gyümölcsfákat, vagy min. 2x iskolázott, előnevelt díszfákat lehet figyelembe venni.  
Az övezeti előírások szerint kötelező zöldfelületek 20%-át háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

### 22. § A föld és a talaj védelme

- (1) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „C” érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
- (2) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.
- (3) Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak közcélú üzemanyag-töltő számára helyezhetők el.
- (4) Talajmechanikai szakvélemény készítése és a Magyar Geológiai Szolgálat Közép-dunántúli Területi Hivatalának való elküldése kötelező a következő esetekben:
  - Szabályozási Terv készítése,
  - egy hektárnál nagyobb területre vonatkozó - beépítési terv,
  - elvi engedélyezési terv készítése.
- (5) A Magyar Geológiai Szolgálat állásfoglalását kell kérni
  - a 46/1997. (XII. 29) KTM rendelet 2. sz. melléklete IX. pontjában meghatározott esetekben (többszintes épület, többlakásos épület, kereskedelmi-, szállás-, oktatási-, egészségügyi-, szórakoztatási épületek, 3 méternél nagyobb földvastagságot elérő tereprendezés),
  - a mélyfekvésű területeken történő építkezés esetén,
  - a helyi védelem alá eső területeken történő építkezés esetén.
- (6) A 0137/1 hrsz. területet érintő telekalakítás feltétele az ingatlan szennyezettségének a Környezetvédelmi Felügyelőséggel egyeztetett módon való megszüntetése.
- (7) A roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket (megszűnt bányák) rekultivációs terv alapján – a használatnak - kell helyreállítani.

- (8) Korábban katonai területként használt ingatlanok építési engedélykérelméhez talaj és talajvíz szennyezettség feltáró vizsgálatát kell végezni. Amennyiben a vizsgálatok szennyezést mutatnak ki, a szennyezés helyét pontosan meg kell állapítani és kármentesítési tervet kell készíteni, melyet jóváhagyásra a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőséghez kell benyújtani. Építési engedély kiadása csak a kármentesítési terv birtokában lehetséges.

### 23. § Felszíni vizek védelme

- (1) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza; a vízelékesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (2) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák, a halastó parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder-karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse.  
A vízfolyások mindkét partján 6-6 m a védősáv, melyen belül az üzemeltető szabad mozgását biztosítani kell és melyen belül építmény nem létesíthető a vízfolyáshoz, csatornához tartozó műtárgyakon kívül. A védősávot gyepfelületként kell kialakítani, külső (nem vízfolyás felőli szélén) fasort kell ültetni.
- (3) A vízfolyások medre és azok védősávja természetes állapotában megtartandó, terepszint változtatás csak a lefolyási viszonyok érdekében végezhető.  
Lakóterületen, értékvédelmi területen a terepszint megváltoztatása a jelenlegi állapothoz képest legfeljebb 1,5 méterrel engedélyezhető. A telekhatáron a szomszédos területhez képest legfeljebb 30 cm-es terepszint eltérés engedélyezhető amennyiben ez kerítéslábazattal van megtámasztva. A felszíni vizek átfolyását a szomszédos területekre meg kell akadályozni.
- (4) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.  
A patak medrét burkolni, vonalát kiegyenesíteni nem szabad.
- (5) A települési önkormányzat jegyzőjének a vízgazdálkodási és a környezetvédelmi szakhatóságok bevonásával hozott hatósági engedélye szükséges 72/1996. (V. 22.) Kormányrendeletben meghatározott tevékenységekhez.
- (6) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. tv. szerinti vízjogi engedély szükséges - jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve - a vízimunka elvégzéséhez, illetve vízelékesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatbavételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély).
- (7) A szennyezett, burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell és a befogadóba csak minőség-ellenőrzés után vezethetők.

## 24. § Levegőtisztaság védelem

- (1) Új légszennyező létesítmény kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rend. előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
- (2) Új pontforrások elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).
- (3) Zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.
- (4) Új pontforrások elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.
- (4) A káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett felületeket gyommentesen kell tartani.

## 25. § Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer gondoskodni kell.
- (2) Gondoskodni kell a hulladékok szelektív gyűjtéséről, kezeléséről. A szerves, és zöldhulladék komposztálását és talajjavítási célra történő felhasználását biztosítani kell.
- (3) A keletkező veszélyes hulladékot a 98/2001. (VI. 15.) Kormány rendeletnek megfelelően kell tárolni, kezelni, szállítani, elhelyezni, illetve ártalmatlanítani. A hulladék folyamatos elszállításáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni. Veszélyes hulladék ideiglenesen csak 1 évig tárolható a keletkezés helyén.



## 26. § Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletben megállapított zaj- és rezgésvédelmi határértékeket meghaladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja.
- (2) Megengedett határértékek lakóterületen:  
lakó:..... éjjel:45 dB nappal:55 dB  
lakó átmenő forgalmú utak mentén: ..... éjjel:50 dB nappal:60 dB  
lakó országos főút mentén..... éjjel 55 dB nappal 65 dB
- (3) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértékeket ne haladja meg.
- (4) Meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

## 27. § Fényszennyezés elleni védelem

- (1) Díszkivilágítást kaphat:
  - a. műemlékek,
  - b. a helyi értékvédelmi rendeletben felsorolt egyéb építmények, fák, facsoportok,
  - c. építmények kiemelt fontosságú része (kapuzat, embléma, jelkép)
- (2) Lézeres fényjáték nem engedélyezhető.

## 28.§ Tájvédelem

- (1) A beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdasági- és erdőterület) a gerinceken 100 méteres sávban beépítésre szánt terület és építési hely nem jelölhető ki.
- (2) Az építési helyek kijelölésénél, építménymagasság meghatározásánál a kilátás és látványvédelem szempontjait figyelembe kell venni.
- (3)  $\pm 3$  m-t meghaladó tereprendezés beépítésre nem szánt területeken – közlekedési területet kivéve - nem engedélyezhető.

## VII. Fejezet Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

### 29. § A telekalakítás szabályai

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, a felszíni vizek lefolyását ne akadályozza, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (2) Teleknyúlvány hossza legfeljebb a szélességének kétszerese lehet.

### 30. § Útépítési és közműépítési hozzájárulás

- (1) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.  
Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

### 31. § Költségtérítés

- (1) - A fenntartás és az állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét és/vagy  
- a rendeltetésszerű használathoz szükséges költségeket meghaladó kiadások megtérítését a védett építmény tulajdonosa kérheti az Önkormányzattól.

### 32. § Településrendezési eszközök használata

- (1) A településrendezési eszközöket (Fejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felülvizsgálatni kell.
- (2) Az újonnan beépülő területekre a telekosztás, útszabályozás előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Építési Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.  
Többek között ilyen, Szabályozási Terv kötelezettségű területek a következők:
  - Volt Boti laktanya,
  - Talentis Program fejlesztési területei,
  - Szabadföld úton túli lakóterület,
  - Öreghegy alatti, Eperfás utca melletti lakóterület,
  - Extenzív lakóterület (Alcsúti út mellett)
  - Templomköz melletti terület (Búcsútér)
- (3) A (2) bekezdésben említett, későbbiekben készülő Építési Szabályzatokat (Szabályozási Terveket) be kell építeni az Egységes Etyeki Helyi Építési Szabályzatba. (Jelen HÉSZ-be) Ez alól kivételt jelent olyan önálló településrész Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata, mely területi elhelyezkedésében és építészeti karakterében elkülönül a meglévő település struktúrájától.
- (4) A Településszerkezeti Tervtől eltérő terület felhasználás esetén a Településszerkezeti Tervet módosítani kell.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt területek belterületbe vonhatók. A belterületbe vonáshoz az Önkormányzat ütemterve alapján, a földvédelem és a telekgazdálkodás szempontjai szerint, a fejlesztési feltételek teljesülése esetében fokozatosan járul hozzá.

**33. § Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet 2006. május 1-én lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg érvényét veszti az Etyeki Önkormányzat alábbi rendelete:  
/ 5/2005. (III. 31.) - Etyek Egységes Helyi Építési Szabályzata
- (4) Jelen rendelet az újonnan induló államigazgatási ügyekben alkalmazható.

Kelt: 2006. 04. 26.

.....  
polgármester

P.H.

.....  
jegyző

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET**

Szabályozási Terv - belterület - SZ1 (M=1: 4000/1:2000 – 2006. május)

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET**

Övezeti terv – külterület – SZ2 (M=1: 10000/20000 - 2006. május)

## 1. FÜGGELÉK

1. **Építési engedélyhez kötöttek** a 46/1997 (XII. 29.) KTM rendeletben meghatározott építési munkák:
- a. építmény építése, bővítése, elmozdítása,  
*kivéve:*
- aa) a háztartási szilárd hulladékgyűjtőt, -tárolót,
  - ab) a kerti építményt (pl. hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, kerti napkollektor, épített tűzrakóhely, lugas stb.),
  - ac) a 10,0 m<sup>3</sup>-nél kisebb víz- és fürdőmedencét,
  - ad) a legfeljebb 6,0 m magas (építményen elhelyezve 3,0 m magas) szélkereket,
  - ae) a legfeljebb 4,0 m magas antennát, zászlórudat,
  - af) a kerti szabadlépcsőt (tereplépcsőt),
  - ag) a háztartási célú kemencét, húsfüstölőt, zöldségvermet,
  - ah) az állatkifutót, komposztálót, 3,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületnél nem nagyobb állattartási épületet és árnyékszékét,
  - ai) a síremléket, urnasírt,
  - aj) az 1,0 m-nél alacsonyabb támfalat,
  - ak) a zárt, állandó jellegű kiállítási célú területen belül a nettó 20 m<sup>2</sup> összes szintterületet nem meghaladó, legfeljebb 30 napig fennálló kiállítási építményt;
- b. az a) pont szerint építési engedélyhez kötött építmény olyan felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy korszerűsítése, amely a teherhordó szerkezetét érinti, a homlokzat jellegét (megjelenését) - annak szerkezetével együtt - megváltoztatja, illetőleg az építményben lévő önálló rendeltetési egységek számának, rendeltetésének megváltoztatásával jár;
- c. építményen:
- ca) portál (üzlethomlokzat),
  - cb) 1,0 m<sup>2</sup> felületet meghaladó kirakatszekrény,
  - cc) 1,0 m-t meghaladó kiugrású védőtető, előtető és kinyitott állapotban e méretet elérő üzleti ernyőszerkezet, továbbá építményen, illetve attól különállóan mind építési telken, mind közterületen:
  - cd) 1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklám-szerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla,
  - ce) fényreklám, építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése;
- d. polgári lőtér létesítése;
- e. közterületen az a. pontban foglaltakon túlmenően:
- ea) park, sportpálya, játszótér létesítése,
  - eb) szobor elhelyezése,
- f. a telek természetes terepszintjének tartós, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatárok melletti 3,0 m széles sávon belül, valamint a telek egyéb részein 1,0 m-t meghaladóan;
- g. felvonó, mozgólépcső és mozgójárda építése, áthelyezése;
- h. építmény homlokzatán a mesterséges szellőztetés és az égéstermék kivezetés berendezéseinek, szerelvényeinek elhelyezése;
- i. gépkocsi behajtó, árokkeresztezés létesítése,
- j. a helyi védelem alatt álló és a helyi művi értékvédelmi területen található építmény, a műemléki környezet területén álló építmény felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése, a homlokzatára szerelt vezetékek létesítése.

2. **Bontási engedélyhez kötött** mindazon építési munka, melyet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§.-ában meghatároz az alábbi felsorolás szerint:
- a. védett területen minden építmény,
  - b. egyéb területen a 200 l<sup>m3</sup>-nél nagyobb térfogatú, vagy a terepcsatlakozástól 10 m-nél magasabb építmény,
  - c. a lakás céljára szolgáló építmény,
  - d. az épület alatti vagy attól különálló polgári védelmi építmény (óvóhely),
  - e. az 1,0 m-nél magasabb támfal lebontása,
  - f. közterületről nyíló vagy az alatt lévő minden pince,
  - g. egyéb telek területe alatt a 10 m<sup>2</sup>-t meghaladó pince megszüntetése (elbontása vagy tömedékelése).
- h. Az 1. bekezdésben kivételként felsoroltak, valamint a 2. bekezdésben nem említett építési, illetőleg bontási munkák építésügyi hatósági engedély nélkül végezhetők.

## 2. FÜGGELÉK

**Országos védelem alatt álló építmények (műemlékek):**

- a, Magyar forrás védőépülete (hrsz 802)
- b, Nepomuki Szt. János szobor – Magyar kút
- c, Katolikus templom - Hősök tere(hrsz 1)
- d, Mária szobor - Öreghegyi út (hrsz2302/2)
- e, Nazarénus templom - Bot puszta (hrsz 0144)
- f, Rendház - Bot puszta (hrsz 0144)
- g, Kálvária szoborcsoport (hrsz 504)
- h, Szt. Orbán szobor (hrsz 0270)
- i, Présház - Öreghegy (hrsz 2840)

**Műemléki környezet besorolásúak**

a Szabályozási Terven jelölt területek a következő helyrajzi számok szerint:

- a, Boti kápolna környezete:  
0138; 0139/2, 4-6, 8; 0141; 0142/7, 9, 11, 12-19, 21-30, 40-52, 55, 58; 0143-0146; 1560/43-52
- b, Településközpont környezete (Templom, Kálvária)  
1-4; 13-14; 16-17; 18/1; 19; 64; 65/1, 2; 66; 452; 454/1, 2; 491; 499; 503-507; 508/1, 2;  
512/1, 2, 3; 800; 802-804; 931-932; 936-938; 940-943
- c, Öreghegyi présház környezete  
2051/3; 2626; 2836/1, 2, 3; 2837/1, 2; 2839/1, 2; 2840; 2901; 2902/1, 2

## 3. FÜGGELÉK

## Helyi védelem alatt álló építmények:

## a, Lakóházak:

Utca	Hátszám	Hrsz	Utca	Hátszám	Hrsz
Kossuth L.	31	30/3	Ötház	1	455
	35	32		13	461
	37-39	38, 39	Magyar	1	943
	58	75		5	931
	59	60		14	19
	65	63		18	946/1
	68	70		19	917
	Deák F.	5		234	32
6	230	37	896		
10	228	39	895		
19	101	Honvéd	46	959	
24	219		41	1102	
26	214, 216	Óvoda	5	808	
32	209		21	817	
45	115		54	882	
48	196	Horváth	6	640	
Kender	2		452	Hegyköz	13
6	450				

## b, Kerítések:

Utca	Hátszám	Hrsz	Utca	Hátszám	Hrsz
Honvéd	35	1105	Deák	6	230
	39 (pincével)	1103		19	101
Kossuth	31	30/3	Magyar	25	104
	35	32		28	212
	47	53		32	208/1
	58	75		34	208
	59	60		32	952
Káposztáskert	20	789	34	953	
Templomköz, Körpince utca		18/2	46	959	

## c, Pincék (présházak)

Hely	Hrsz
Körpince	1010, 1011/1, 2, 1012.
Horváth utca	631, 632, 633.
Sóskúti út	0420-0470, 0406/3,4, 0420
Kecskegödör utca	070, 045.



**d, Présházak (pincék)**

Út hrsz	Telek hrsz	Út hrsz	Telek hrsz	Út hrsz	Telek hrsz
<i>Öreghegy</i> 019/1	2011	<i>Öreghegy</i> 4702	2603	<i>Újhegy</i> 4720	3927/1
	2018	4703	2612/1		3928
	2019		2622		3929
	2024/2		2623		3934
	2026	4704	2037		3935
	2027		2040		3937
	2124		2041		3939
531	2113	4706	2901		3942/1
	2118	4710	2691		3945
	2119		2813		3949
	2120/1		2814		4154
2302/2	2510		2821/2		4153/1
	2670		2824		4151/1
	2674/1	4711	3205		4150
	2676				4149/1
4701	2668/2				4149/2
	2655				4148
	2656	<i>Öreghegyi út</i>			4143
		20	553		4136
<i>Alcsúti út</i> 0300		22	550		4132
	06/6	24	549		4130
	03/2	26	547/2	4717	4535

**e. Kőkeresztek, kőszobrok:**

Biai út mentén: megyehatár,  
0110 hrsz bekötőútnál,  
Alcsúti út mentén: belterületi határnál,  
0253 hrsz bekötő útnál,  
019/1 út mentén (az Öreghegy alatt): 067 hrsz út sarkán,  
Öreghegyen: 2902 hrsz-on,  
Újhegyen: 4251 hrsz-on.

**f. Református templom** 18/2 hrsz

## 4. FÜGGELÉK

**Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok:**

- R-1: 0198/13-16  
R-2: 0198/19-20  
R-3: 0172; 0198/22-28; 215/67-77  
R-4: 0223  
R-5: 0171/1  
R-6: 0142/30, 44-47, 55; 0143; 0144; 0145  
R-7: 0142/42-43, 45-46; 0143; 1560/47-51  
R-8: 0248/20; 1553/17-20; 1560/3-6  
R-9: 0135/6  
R-10: 0107/12; 0108-0109; 0111/3-5, 15-17  
R-11: 075/8, 10, 36  
R-12: 093/7-9  
R-13: 874; 875/2; 876-878; 879/1; 880/1; 881; 884-885; 889-890; 895; 944; 958-959; 962-964; 966-967; 968/1-2; 969-972  
R-14: 21/2; 24; 29/5; 1006/4, 7-9  
R-15: 2677/1-2  
R-16: 2501; 2503; 2505; 2510; 2512; 2515/3; 2516/1-2; 2517-2518; 2519/1-2; 2653-2657  
R-17: 491-492; 499; 502-507; 508/1-2; 509; 510/4; 512/1-2  
R-18: 1540/1, 15-29, 50, 52-55, 61-64, 68-70

## 5. FÜGGELÉK

A 2000. IV. 15-én életbe lépett etyeki HÉSZ előírásai, melyeket jelen HÉSZ 10. § (20) bekezdése szerinti esetekben kell alkalmazni. (A 2000. IV. 15. és 2002. IV. 30. között Má övezetben 6000 és 6500 m<sup>2</sup> közötti mérettel kialakított telkek beépítése)

Az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények)	Kialakítható legkisebb telekterület/legkisebb telekszélesség m <sup>2</sup> /m	Beépíthető legkisebb Telekterület/telekszélesség m <sup>2</sup> /m	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke	Építmény magasság legnagyobb mértéke	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt)	Előkert mérete a tervezett szabályozási szélességtől	Beépítés közművesítettségi feltétele
Kizárólag: növénytermesztés, állat-tenyésztés, az ezekkel kapcsolatos feldolgozás, tárolás építményei és az ezeket végző gazdálkodó lakása	5000/-	6000 m <sup>2</sup>	Szabaddon álló	3%, de legfeljebb 200m <sup>2</sup> lakóépület, vagy/és 1000m <sup>2</sup> gazd. épület	6 m	90 %	10 %	legalább 10 m	-közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, zárt szennyvíztárolás, -nyílt árokka történő csapadékvíz elvezetés

A tetősík dőlése oromfal esetén csak 45 fok lehet.

Kontytető dőlése 40 és 50 fok között lehet.

Csak vízszintes ereszvonala alkalmazható.

Manzárdtető, sátoztető, aszimmetrikus és tört síkú tető nem építhető.

Az utcai homlokzatokon csak álló téglalap alakú nyílás helyezhető el.

Oromfalas homlokzat(rész) legfeljebb 7 m széles lehet.

Loggia, erkély vagy más konzolos épületrész, nem építhető a közterületről láthatóan.

Tetőterbeépítés esetén csak síkban fekvő tetőablak építhető.

Az épületek homlokzatképzése - homlokzatonként - legalább 75 %-ban vakolt vagy sóskúti kő legyen.

Látszótéglala homlokzathelyület legfeljebb a lábazati szakaszon vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható.

Fém és műanyag homlokzatképzés nem használható

A 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épületek tömegét részekre tagoltan kell kialakítani.

A jelen paragrafus szerint elhelyezhető épületeket a Sós-kúti út (hrsz 089 tengelyvonalától ugyanolyan távolságra kell elhelyezni méterben, mint azok bruttó térfogata légköbméterben, mely távolság azonban 50 méternél kevesebb nem lehet.

## 6. FÜGGELÉK

Az építési engedélyezési tervdokumentáció műszaki leírásához csatolandó kiegészítő információk:

- idomterv a beépítettség és az építménymagasság igazolására,
- összehasonlító kimutatás a szabályozási terv előírásairól és azok tervezett teljesítéséről.