

**Csetény Község Önkormányzata képviselő-testületének  
a 13/2019.(XI.25.), 1/2018 (I.31.), és a 17/2017. (X.5.) önkormányzati rendelettel  
módosított  
15/2013.(XII.21.) önkormányzati rendelete  
Csetény Község Helyi Építési Szabályzatáról  
egységes szerkezetben**

Csetény Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6/A § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## I. Fejezet.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.

#### 1.§.A rendelet hatálya.

*/1/. Jelen Szabályzatban részletes szabályozás készül a beépítésre szánt területekre. A nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű előírások érvényesek.*

*/2/. A község közigazgatási területe a területegységek elhelyezkedése, jellemző használata és a szabályozás szempontjából az alábbi részekre tagolódik:*

- a/. Beépítésre szánt területre és*
- b/. Beépítésre nem szánt területre.*

*/3/. A HÉSZ az OTÉK helyi kiegészítése.*

A község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telkeket, építési területeket kialakítani, az építésre szolgáló földrésztelken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka), valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni - az országos érvényű rendelkezések (OTÉK) megtartása mellett - csak a jelen Szabályzat rendelkezései, továbbá a Szabályozási Terv együttes figyelembevételével szabad.

*/4/. A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező egyező előírásokat tartalmaz.*

*/5/. Azok az engedély nélkül épített épületek, melyek visszavonásig érvényes fennmaradási engedéllyel rendelkeznek, - állagmegóvási munkát kivéve - csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, továbbá csak akkor végezhetnek rajtuk építési tevékenységet, ha jelen Szabályzatnak megfelelnek, ill. ha azokra egyébként az érvényes rendelkezések szerint építési engedély adható lenne.*

*/6/. Építési engedélyhez kötött munkákat az építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló rendelet tartalmazza.*

#### 2.§.A szabályozás elemei.

*/1/. Kötelező szabályozási elemek.*

- a/. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek és határai.*
- b/. Beépítési mód*
- c/. Telkek legkisebb mérete.*
- d/. Max. beépítettség.*
- e/. Max. építmény-magasság.*
- f/. Terület felhasználás módja.*

- g/. Szabályozási vonal és szélességek.
- h/. Építési övezetek határa és jele.
- i/. Építési helyek, építési vonalak.
- j/. Védőtávolságok.
- k/ Zöldfelületi arány, beültetési kötelezettség.
- l/. Közművesítettség mértéke.
- m/. Környezetvédelmi határértékek.

Fentieket csak a Szabályozási Tervvel és a Helyi Építési Szabályzattal együtt lehet módosítani.

/2/. Irányadó szabályozási elemek.

a/. Út, gyalogút, kerékpárút közművezetékek nyomvonala.

b/. Lakótelkeknél telekhatárok azzal, hogy a telektömb telkeinek száma úgy változhat, hogy 3 telek vonható össze, vagy max. 3.000 m<sup>2</sup> méretű telkek alakulhatnak ki.

Ebben az esetben a max. beépítettség csökkentendő 2.000 m<sup>2</sup>-ig 20 %-ra, 3.000 m<sup>2</sup>-ig 15 %-ra.

/3/. Övezeti jelek: A, B, C, D, E, F

- ahol
- A: terület-felhasználás módja
  - B: beépítési mód
  - C: beépítési %
  - D: építménymagasság
  - E: Min. telek méret
  - F: Min. Zöldfelületi arány

## II. Fejezet

### RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK.

#### 3.§. Telekalakítás, az építés engedélyezése.

/1/. *Telekalakítás.*

a/. Az új beépítésre szánt területeket a HÉSZ. elfogadása után legalább telektömbönként építési telekké, ill. telekké kell alakítani.

b/. Ófaluban a telekstruktúra megtartandó.

c/. Beépítésre nem szánt területen 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki. (kivéve út-terület és az Mk övezetet.)

d/. A telekalakításig a területeket az eredeti művelési ág szerint kell használni. Építési engedélyt a terv szerint belterületbe vonandó területeken csak a belterületbe vonás és a telekalakítás földhivatali átvezetését követően lehet kiadni.

e/. Lakótelken egy épület beépített alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezetben kialakítható legkisebb telekméret és a megengedett legnagyobb beépítési % szorzatának másfélszerese.

f/. Gksz övezetben a 2500m<sup>2</sup> fölötti telekrész nem vehető figyelembe a beépítettség számításánál.

g) *A magánutak minimális szélessége 6 m lehet.*

/2/. Az épületek elhelyezése, kialakítása, engedélyezése.

(A külön nem jelzett előírások valamennyi övezetre vonatkoznak)

(1). Az épületek elhelyezése.

a/. Az épületeket a Szabályozási Terven jelölt helyen kell elhelyezni amennyiben a korábban épült épület a szabályozásnak nem megfelelő helyen áll, az a szabályos építési helyen –az egyéb előírások betartása mellett – bővíthető.

b/. A lakóövezetben az előkert előírt mérete ahol a szabályozás másként nem rendelkezik, 5,0 m. saroktelkeknél 8.0 m. ill. a kereskedelmi, szolgáltató övezetben 6.0 m.

Az Ófaluban, és a kialakult területeknél az illeszkedés szabályait kell alkalmazni. Ófalu a terven „he”-vel jelölve.

Beépítésre nem szánt területen az előkert mérete min.10 m. Oldalkert min 6 m. Hátsókert 6 m.

c/. Az oldalhatáros építési hely esetén az építési vonal a telekhatártól 0,6-1,0 m-re van, (csurgó) ill. saroktelkeknél 3,00m.

d/. A min. 6 m-es hátsó kertben csak kerti építmények, lugasok, pihenőhelyek helyezhetők el a telekhatáron 3 m. építménymagassággal a szomszéd felé nyílás nélküli fallal.

e/. A lakótelkeknél a helyi állattartási rendelet szerinti állattartási épület és egyéb épület az oldalhatáron álló beépítés esetén a telek azon oldalán helyezendő el, ahol a lakóépület áll. Szabadon álló beépítésnél az épület takarásában.

f/. A védőtávolságokat a terv tartalmazza.

Részletes előírások:

- Temetőnél 50.00 m-en belül zajos, bűzös és kegyeletsértő tevékenység nem folytatható  
Kerítésen belül 30 m széles fásított sáv létesítendő.
- A 8216. sz. útnál Külterületen 50-50 m.  
belterületen 30 m biztosítandó.
- Vízfolyásoknál 6,0-6,0 m kezelési sáv  
biztosítandó.

A vízfolyás külterületi szakaszán 50 m-en belül új épület, építmény nem helyezhető el.

Az állami utak védőterületén belül a közlekedéssel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el Az építés lehetőségeit a közút kezelője határozza meg a szakhatósági véleményeket is figyelembe véve.

- Vezetékek tengelyétől a betartandó védőtávolság:

- 20 kV elektromos légvezetéktől 5 m.
- 120 kV elektromos légvezetéktől 16 m.
- 6 bár nyomású gázvezetéktől 9 m.
- 64 bár nyomású gázvezetéktől 28 m.
- egyéb földalatti vezetéktől 2 m.

g). A megújuló energiaforrások műtárgyai valamennyi építési övezetben, ill. övezetben elhelyezhetők a külön jogszabályok keretei között.

(2). Az építés feltételei.

a/. A telek beépítésének általános feltételeit az országos építési előírások – HÉSZ. –határozzák meg.

b/. A már kialakult (beépítet) területeken az építési övezetei előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni:

- Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor az ott meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de a beépítettség mértéke nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az erre vonatkozó előírásokat kell betartani.

- Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekméret), akkor a telek csak abban az esetben építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő- és hátsókert méretek) betarthatók. az övezeti előírásnál kisebb telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

- Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, átépíthető, de az átépítéssel az építménymagasság nem növelhető.

c/. Használatba-vételi engedély csak abban az esetben adható ki, ha a szennyvíz-elvezetés megoldott, ill. külterületen legalább közműpótló berendezéssel megoldott és a szennyvíz elszállítása engedélyezett tisztítóműbe történik és a terület csapadékvíz-elvezetése is megoldott.

(3). Az épületek, építmények építészeti kialakításának szabályozása.

a/. Az épületek főtömegének gerinciránya az L övezetben utcavonalra merőleges legyen.

b/. Az épületek 40-45<sup>0</sup> -os hajlású magas tetővel készüljenek a lakóépületeknél, ill. 30- 45 fok között a közösségi épületeknél a fő-tetőre vonatkoztatva.

Tört metszetű manzárdtető nem építhető, de a meglévő felújítható.

c/. A tetőfedés cserép, cserép-rendszerű megjelenéshez hasonló kiselemes lemez, piros vagy barna sík pala, ill. nád, ill. palafedések ideiglenes javítása bitumenes zsindellyel.

d/. A tetőtér beépíthető. A tetőtéri ablakfelületek összmérete a tetőfelület max.15 %-a lehet.

e/. Elsősorban hagyományos építőanyagok alkalmazandók (kő, fa, világos színű (elsősorban fehér) vakolat. Az ófalu kivételével kivételesen előgyártott faszerkezetű épület is építhető

f/. A telken elhelyezendő épületek építészeti kialakítása egymással összhangban legyen.

g/. Az utcai kerítés max.2,0 m magassággal készüljön. Anyaga lehet fa, tömör kő, világos színű vakolt tégl. Drótfonat tuskésdróttal nem építhető.

A Petőfi S. utcánál zajvédő kivitelű kerítés építhető (kerítés mögé telepített zárt növényzet)

h/. Szerelt kémény csak falazott burkolattal építhető.

i/. A terven körülhatárolt Ófalu területén nem építhető

- erkély, loggia,

- látszó fafelületű faház.

- föld feletti gáztartály.( kivéve az épület takarásában)

- utcai oldalon parabola antenna
- klímaberendezés kültéri egysége az utcai homlokzaton és tetőn.
- j/. Közintézményeknél az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.
- k/. A potenciónáisan felszínmozgásra veszélyes területen való építés esetén előzetes talajmechanikai vizsgálat készítenő.
- l/. Utcái oldalon az épület-szélesség max. 7 m lehet az ófaluban.

(4). Legnagyobb szintterület-sűrűségek.

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| a/. Lakóövezetekben       | 0,4 |
| b/. Gazdasági övezetekben | 1,0 |

(5) A belterület alakulása.

- a/. A belterületi határ módosításáról a Szabályozási Terv és a HÉSZ előírásainak megfelelően kell gondoskodni.
- b/. A tervezett belterületi határt annak jóváhagyásáig, ill. földhivatali átvezetésig irányadónak kell tekinteni és a területet az eredeti művelési ágban hasznosítani.
- c/. Belterületbe kell vonni a 8. sz. függelék szerinti területeket.
- d/. A település közigazgatási területén a bel-és külterületeket a belterületi határvonal választja el. A belterületi határ tényleges vonala a belterület szükséges bővítésének megfelelően az Önkormányzat kérésére az illetékes földhivatal folytatja le az eljárást.

### **III. Fejezet.**

#### **ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSOK**

##### **A/. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.**

#### **4.§.A terület felhasználása.**

/1/. A Szabályozási Tervvel érintett területeken az alábbi beépítésre szánt övezetek vannak:

Lakóterületek	<b>Lke, Lf,</b>
Gazdasági, területek	<b>Gksz, Gip,</b>
Különleges területek	<b>K</b>

/2/. A besorolás használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint történt.

#### **5.§.Beépítésre szánt területek részletes szabályozása.**

##### *1/. Általános előírások.*

- a). A szabályozásban szereplő „K” megjelölés a kialakult méreteket és módokat jelenti. Itt az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- b). Az övezeti előírások a meglévő létesítményeknél az utólagos telekalakításokra, épület-átalakításokra, bővítésekre vonatkoznak.
- c). Az előírt zöldfelületi arány a használatba vételtől számított 1 éven belüli beültetési kötelezettséget jelent.

Építési övezetknél zöldfelületnek számít a füvesítés, házi kertes művelés, gyümölcsös, cserje, díszfák.

d). Lakóövezetben a nem lakás célját szolgáló létesítményeket is a lakóépületek övezeti előírásainak és építészeti kialakításának megfelelően kell megtervezni.

g). *Valamennyi építési övezetben, ill. övezetben –ha a HÉSZ és a szabályozási terv nem tiltja – elhelyezhetők az országos előírások szerinti létesítmények.*

e). Mellékrendeltetésű épületekre csak abban az esetben adható ki használatbavételi engedély, ha a főépület már felépült.

f). A csúszásveszélyes területen talajmechanikai szakvélemény alapján adható ki építési engedély.

g). Terepszint alatti létesítmény az építési helyen belül létesíthető, legfeljebb a megadott beépítettség kétszerese mértékében.

## 2/. Övezeti előírások.

### /1/.Kertvárosias lakóterületek. Lke

a) Az övezetekben elhelyezhető:

- Legfeljebb 1 db 2 lakásos lakóépületek.
- A telkeken legfeljebb 3 rendeltetési egység helyezhető el 2 épület-tömegben.
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, épületrészek.
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- A rendeltetésszerű használat során nem zavaró hatású kézműipari épületek

b) Egyéb előírások:

- Telek min. mélysége 30,00 m.
- Előkert min. mérete 5,00 m. ill. a kialakult átlagos méret
  - A megadott épület-szélesség az utcai homlokvonalra vonatkozik. Az utcai homlokvonalától legalább 6,0 m.-el hátrább lévő épületrész szélessége 1,5.-el növelhető, amennyiben az épületávolságokra és oldaltávolságokra vonatkozó előírások ezt lehetővé teszik.
- Közművesítettség: Legalább részleges.
  - A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti területrészeket zöldfelülettel kell fedni.

### /2/. Falusias lakóterületek. (kialakult és új területeken) Lf

a) Az övezetben elhelyezhető:

- Legfeljebb 1 db 2 lakásos lakóépületek, ill.3 rendeltetési egység.
- *Mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmény*
- Környezetre nem káros mezőgazdasági építmény.
- A lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.
- Szálláshelyeket is tartalmazó szolgáltató épületek.
- Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Állattartási épületek az állattartásra vonatkozó Önkormányzati Rendelet szerint.

b) Egyéb előírások:

- Max. beépítettség: beépített területnél: (K)  
az engedéllyel épített nagyobb beépítési arány  
megtartható, de tovább nem növelhető

- Közművesítettség foka: Legalább részleges.
- A telek legkisebb mélysége: 40.00 m. ill. kialakult méret
- A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

### **/3/. Gazdasági területek.**

#### *A/. Kereskedelmi, szolgáltató területek. Gksz*

##### a). Elhelyezhető létesítmények:

- *Környezetére jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek,*
- A tulajdonos (használó) 1 db. lakás a gazdasági épületen belül.
- Kereskedelmi-szolgáltató, idegenforgalmi, vendéglátó létesítmények.
- Igazgatási jellegű tevékenység.

##### b). Egyéb:

- A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.
- *A Gksz5 övezetben (lakóterületbe beágyazott övezet) csak az igazolt és az illetékes hatóság által elfogadott lakóterületi kibocsájtási normáknak eleget tenni képes tevékenységek engedélyezhetők*
- Közművesítettség foka: Legalább részleges.

#### *B/. Ipari területek. Gipe*

##### a). Elhelyezhető létesítmények.

- A jogszabályokban meghatározott esetekben a környezetvédelmi hatástanulmány alapján a környezetet nem károsító épületek.
- A tulajdonos (használó) lakása.
- Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények.
- Egészségügyi, szociális, igazgatási épületek.

##### b) Egyéb.

- A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.
- Közművesítettség foka: Legalább részleges.

### **/4/.Különleges terület.**

#### *A/. Kastély területe és 8/1 hrsz-ú terület. K1*

##### a). A területen elhelyezhető: (a műemléki szempontok figyelembe vételével)

- Igazgatási épület.
- Oktatási, nevelési, művelődési célú épületek.
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület kizárólag a meglévő létesítmény kiegészítésére.

##### b). Övezeti jele: **K1 Sz 15** K (6.0)K 60

##### c).Egyéb:

- Közművesítettség foka: Legalább részleges
- A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti területrészeket zöldfelülettel kell fedni.

B/. Mezőgazdasági üzemek. **Kmg**

a). Meglévő és új mezőgazdasági üzemek.

b). Elhelyezhető létesítmények.

- Környezeti vizsgálat alapján a környezetet nem károsító mező- gazdasági üzemek és állattartó létesítmények.

- A tulajdonos (használó) lakása.

- Kereskedelmi, szolgáltató létesítmények.

- Egészségügyi, szociális, igazgatási épületek.

- A Kmg<sub>4</sub> övezetben a meglévő lakóépületek továbbra is megmaradhatnak az 1 db. lakáson felül.

Az övezet K-i részén 10 m széles 3 szintű zöldsáv létesítendő. Itt a lakóövezet hatásától 50 m.-en belül állattartó, ill. zavaró hatású zajkibocsátású létesítmény nem helyezhető el

c). Övezeti jelek:

**Kmg<sub>1</sub>** Sz 30  
5,0 2000(K) 40

**Kmg<sub>2</sub>** Sz 25  
5,0 3000(K) 40

**Kmg<sub>3</sub>** Sz 15  
4,5 6000 40

**Kmg<sub>4</sub>** Sz 25  
4,5 4000 40

d). Egyéb.

- A be nem épített és a legszükségesebb burkolt területek feletti terület-részeket zöldfelülettel kell fedni.

- Közművesítettség foka: Legalább részleges.

/5/ Beépítésre szánt területek övezeti előírásainak összefoglalása.

Övezeti jel	Beépítési mód.	Beépítés max. %	Építm. mag max. m	Épület szél max. m	Min. telekm. m <sup>2</sup>	Telek szél. min.m	Zöldfelület min. %
Lke-k <sub>1</sub>	O	K(30)	5,0	7,5 K).0	K(650)	K(18)	50
<sup>1</sup> Lke-k <sub>2</sub>	Sz(o)	K(40)	7,5	7,5(K)	K(650)	K(20)	40
Lf-k <sub>1</sub>	O	K(30)	4,0	7,5(K)0	K(900)	18	50(K)
Lf-k <sub>2</sub>	O	K(30)	4,0	7,5(K)0	900	18	50(K)
Lf-k <sub>3</sub>	O(sz)	K(30)	6,5	7,5(K)0	K(650)	K(20)	40(K)
Lf <sub>1</sub>	O	30	4,5	7,5(K)0	900	18	50
Lf <sub>2</sub>	O	25	4,5	7,5(K)0	1200	20	50
Gks <sub>z1</sub>	Sz	30	5,0	9,0	1000	20	50
Gks <sub>z2</sub>	Sz	40	5,0	8,0	K	K	40
Gks <sub>z3</sub>	Sz	30	5,0	9,0	K(1000)	K	40
Gks <sub>z4</sub>	Sz	30	4,5	9,0	1500	20	50
Gks <sub>z5</sub>	O	40	4,5	9,0	K(1000)	20	40
Gipe <sub>1</sub>	Sz	30	5,5	9,0	2000	K	40
Gipe <sub>2</sub>	Sz	30	5,0	9,0	1000	20	50

<sup>1</sup> Módosította a 13/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2019. november 26-tól.



<b>Gipe<sub>3</sub></b>	Sz	30	12	nincs korlátozás	1000	20	40
<b>KI</b>	Sz	15	6,0(K)	9,0	K	K	60
<b>Kmg<sub>1</sub></b>	Sz	30	5,0	9,0	K(2000)	K(20)	40
<b>Kmg<sub>2</sub></b>	Sz	25	5,0	10,0	K(3000)	K(20)	40
<b>Kmg<sub>3</sub></b>	Sz	15	5,0	9,0	10.000	30	40
<b>Kmg<sub>4</sub></b>	Sz	24	4,5	9,0	4,000	80	40

<sup>x</sup> Kivéve a templomtorony

Max. homlokzatmagasság a számított építménymagassággal megegyezik

## B/. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 6.§.A területek felhasználása.

A beépítésre nem szánt területeken az alábbi övezetek találhatók:

Zöldterületek	<b>Z</b>
Közlekedési és közműterületek.	<b>KÖ</b>
Erdőterületek:	<b>E</b>
Általános mezőgazdasági területek	<b>Má</b>
Kertes mezőgazdasági területek	<b>Mk</b>
Vízgazdálkodási területek	<b>V</b>
Különleges területek	<b>K</b>

### 7.§.

#### Beépítésre nem szánt területek részletes szabályozása.

#### 1/ Közlekedési területek. (Osztályba sorolás a 10. sz. függelék)

(1) Közlekedési területnek minősülnek:

1. a település meglévő, és a szabályozási tervlapon megtartandó lakott területen belüli és kívüli út területek.
2. parkoló területek.
3. a közlekedés kiszolgáló létesítményeinek területe.

(2) Közlekedési területen elhelyezhető:

- közlekedési pálya
- közlekedési építmény
- közlekedési jelzőtábla
- csapadékvíz elvezető rendszer
- térszín alatti közmű
- közvilágítás
- növényzet
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely

Az utak, járdák, parkolók és azok létesítményei és zöldfelületei által elfoglalt területek.

a/. A figyelembe veendő szabályozási szélességeket a szabályozási terv tartalmazza.

b/. A meglévő utak szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad, ahol új szabályozási vonalat nem jelöl a terv.

c/. Új épület építése esetén az esővizet a járda alatt kell a vízelvezőtő árokba vezetni.

d/. Az útburkolatokkal, parkolókkal árkokkal és járdákkal el nem foglalt területeket parkosítani kell.

e/. Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén építményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.

f/. Az építmények, önálló rendeltetési egységek részére a parkolóhelyeket saját területen kell biztosítani. (jelenleg OTÉK 42.§.)

Közterületen biztosítandó parkolóhely a temető, Önkormányzati Hivatal és Templom részére.

g/. Az útkereszteződéseknel legalább 5,0 m-es lesarkítással kell kialakítani a telkeket a rálátás biztosítása céljából. A kereszteződés tengelyétől 10 m távolságban az út mellett 60 cm-nél magasabb növény nem telepíthető és tömör kerítés nem építhető

h/. Új intézményeknél, a járdák és útburkolatok nyomvonalának kereszteződésében az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.

i/. Külterületi mezőgazdasági területek megközelítésére min. 6m. széles utakat kell építeni.

(3.). A település közúthálózatának osztályba sorolása, méretek:

Út típusa	Külterület	Belterület	Szab.sz	Burk.sz	Parkolás	Vízelvezőtő
8216 sz. összekötőút	K.V.B.	B.V.c.C.	Vált./30 m	6 m	-	Nyíltárok, csatorna
Gyűjtő utak	K.VIII.A.(C)	B.V.b.B.	18-22 m	(4) 6 m <sub>t</sub>	megengedet	Nyíltárok, csatorna
Kiszolgáló utak	K.VIII.C.	B.VI.c(d). B	10-16 m	(4) 6 m <sub>t</sub>	megengedet	Nyíltárok, csatorna
Kerékpár út	K.IX.	B.IX.	3 m	1,6 m	-	Nyílt árok
Gyalogút	K.X.	B.X.	3 m	1,5 m	-	Nyílt árok

(4) szabályozási szélességek:

a). Lakott területen kívül:

Közterület megnevezése:	Funkció:	min. szab. szél.	védősáv
8216 sz. összekötőút	Összekötő út	30 m.	50 m.
Gyűjtő utak	Gyűjtő út	18-22 m.	
Egyéb utak	Kiszolgáló út	10-16 m.	
Mezőgazdasági út csapadékvíz elvezetéssel	Gyűjtő út	12-18 m.	
Mezőgazdasági út csapadékvíz elvezetés nélkül	kiszolgáló út	6-12 m.	
Erdőgazdasági út	kiszolgáló út	6-12 m.	
Dülő utak*	kiszolgáló út	*6 m.	
Gyalog utak és kerékpár utak	gyalog út	3 m.	

\*a kialakult állapot szerint, de minimális szélesség

(b). Lakott területen belül:

A védősáv olyan területeken van, ahol a közút még lakott területen kívüli, de a szomszédos terület már lakott területen belül van.

Közterület megnevezése:	Funkció:	min. szab. szél.	védősáv
8216 sz. út	összekötő út	12-30 m *	50 m
Új utcák	kiszolgáló út	12 m	
Gyalog utak	gyalog út	3 m.	

\* 12 m csak meglévő, védett beépítés esetén

Legkisebb útburkolat szélesség: forgalmi sáv x 3 m, egy irányú utcában szegély nélkül 5 m. Gyalogjárda: 1 sáv x 0,75 m + 2 x 0,5 m biztonsági sáv, minimális szélessége 1,5 m. Fa, oszlop 2,0 m vagy annál szélesebb járdaterületbe helyezhető, 1,5 m szabad hely megtartásával.

(4). A közlekedési területen betartandó méretek, közlekedési funkciók:

Megnevezés:	Funkció	min. szab. szél.	védősáv
Állami összekötő út,	gyűjtő út	30 m.	50 m
Önkormányzati	gyűjtő út	18-22 m.	
Önkormányzati	kiszolgáló út	10-14 m.	
Mezőgazdasági	gyűjtő út	18-22 m.	
Mezőgazdasági	kiszolgáló út	6-12 m	
Erdőgazdasági	kiszolgáló út	6-12 m.	
Gyalog utak és kerékpár utak	gyalog út	3 m.	

(5). Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

A zajtól védendő terület	Határérték $L_{TH}$ az $L_{AM}$ megítélési szintre	
	Nappal (6-22 ó) (dB)	Éjjel (22-6 ó) (dB)
Üdülő, gyógyhely, egészségügyi, védett természeti terület.	45	35
Lakóterület (kisvárosi, kertvárosi, falusi, telepszerű)	50	40
Lakóterület (nagyvárosias zárt beépítés), vegyes terület	55	40
Gazdasági és különleges terület	60	50

(6). Építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken (dB):

Területi funkció	Határérték $L_{TH}$ az $L_{AM}$ megítélési szintre ha az építési munka időtartama					
	1 hónapnál rövidebb		1 hónap - 1 év		1 évnél hosszabb	
	nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	Éjjel

üdülő, kórház, védett terület	60	45	55	40	50	35
lakóterület, intézmény, laza beépítés.	65	50	60	45	60	45
lakóterület, intézmény, zárt beépítés.	70	55	65	50	60	45
ipar terület-különleges terület	70	55	70	55	65	50

(7). A közlekedéstől származó zaj határértékei a zajtól védendő területeken (dB):

Területi funkció	forgalomtól elzárt terület, pihenési terület,		kiszolgáló út, átmenő forgalom nélkül		gyűjtő út, összekötő út, bekötő út, vasúti mellékvonal		autópálya, autópályánál, I. II. rendű főút autóbusz, vasúti p.u.	
	nappal	éjjel	Nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	éjjel
üdülő, kórház, védett terület	45	35	50	40	55	45	60	50
lakóterület, intézmény, laza beépítés	50	40	55	45	60	50	65	55
lakóterület, intézmény, zárt beépítés	55	45	60	50	65	55	65	55
ipar terület-különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

## /2/ Közműlétesítmények területe.

A közművek elhelyezéséhez és üzemeltetéséhez biztosított területek.

a/. A közművek elhelyezése a közmű-létesítményekre vonatkozó szabályok, ágazati előírások, ill. az üzemeltetői előírásoknak megfelelően történhet.

b/. Víz-és szennyvíz csatlakozási lehetőségeket ingatlanonként kell biztosítani.

c/. A létesítmények tervezésénél alkalmazni kell a Tűzvédelmi szabályzat tűzoltásra vonatkozó előírásait. Az oltóvizet földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

d/. Épületet, építményt közműbe, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, ill. tárolása, elszállításával, vagy beépítésre nem szánt területen, külterületen környezetvédelmi hatóság által elfogadott zártrendszerű és szigetelt szennyvíz-tározóval megoldott és az ürítésre jogosult szervezet, valamint megfelelő szennyvíz-ürítőhely biztosított.

e/. A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését követően a vízbekötési lehetőséggel rendelkező ingatlanok tulajdonosai kötelesek a szennyvizet közcsatornába bevezetni 60 napon belül.

f/. Az ivóvíz kezelésére, tárolására, továbbítására és elosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

g/. A felszíni vizek elvezetését a nyílt árokhálózat vagy zárt csatorna tovább-építésével kell megoldani. Amennyiben a közüzemi csapadékcatornába vagy nyílt

árokba a telek csapadékvize nem vezethető be, saját telken is elszivárogtatható a környező épületek állagának biztonsága mellett.

h/. A vízelvezető árkok lefedése csak az Önkormányzat hozzájárulásával lehetséges. Megszüntetni pedig a Környezetvédelmi Hatóság hozzájárulásával lehet.

i/. Új vezeték-rendszer a védett területen földkábellel építendő ki.

j/. Gázfogadó állomás részére R= 10 m-es kör-védőtávolságot szabadon kell hagyni.

k/. Az elektromos hírközlés létesítményeit az elektromos hírközlésről szóló tv. előírásai szerint kell kiépíteni.

### **/3/ Zöldterületek.**

a). Zöldterület a Szabályozási Terveken „Z” jellel szabályozott, nagyrészt növényzettel fedett közterület.

b). A zöldterület területén a közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők.

c) Zöldterületeken általában pihenést, szabadidő eltöltést, testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, sport és kulturális célú épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el legfeljebb 2 %-os beépítéssel.

d). A tájkarakter megőrzése érdekében a zöldterületek kialakítása, felújítása során honos növényfajok telepítése javasolt.

e). A település zöldfelületének védelme érdekében zöldterületen fák kivágása, növényzet károsítása csak közérdekből, abban az esetben engedélyezhető, ha azt

- a fák egészségi állapota,
- balesetveszély elhárítása,
- közegészségügyi szempontok

indokolják és az eltávolított növényzet pótlásáról gondoskodnak.

f). A meglévő és tervezett zöldterületek fenntartásáról és felújításáról folyamatosan gondoskodni kell.

g). Csetény területén lévő természeti értékeket (források, erdők, vizek, kialakult felszíni formák, történetileg kialakult tájkép, tájjelleg) az értékükkel összhangban kiemelt védelemben kell részesíteni.

h). A helyi védelem alatt álló kastélypark (Zkp1) területén mindenféle beavatkozás csak tervezői jogosultsággal rendelkező kertépítész által készített, a kert történeti értékeit megőrző kertészeti terv alapján engedélyezhető.

i). A természeti és építészeti értékek védelme érdekében Csetény külterületi részein tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a természeti értékeket, a táj jellegét, a védett növény- és állatvilágot és az adott terület rendeltetését zavarja.

j). Zöldterületen vízellátás csak közcsatornára való rákötés esetén lehetséges.

k). Burkolt felület legfeljebb 20 % lehet.

l). A csapadékvíz elvezetéséről- esetleg helyi elszikkasztásáról –gondoskodni kell.

#### **A/. KÖZPARKOK.**

#### **Zkp**

##### *Általános előírások.*

a/. Állandóan legalább 60 %-ban növényzettel fedett területek

b/. A területet közútról, közterületről kerekesszéssel is meg kell tudni közelíteni.

c/. A zöldfelületek aránya nem csökkenthető.

c). Elhelyezhető létesítmények:

Zkp1-területen (kastélykert) a sport és pihenés és az ezeket kiszolgáló létesítmények. Öv. jele: **Zkp<sub>1</sub> Sz 2**

**4.0 1.000 80**

Zkp2 –területen (Arany J. u. végén) csak kerti létesítmények, gép-cocsiparkolók, fedett beállók, kiskertek létesítményei építhetők.

#### **B/. KÖZKERTEK.**

#### **Zkk**

a/. A közterületek útburkolattal, úttartozékkal, járdával, közművel el nem foglalt része, valamint a beépítésre szánt területek kötelező zöldfelületi részei is a település zöldfelületi rendszerét képezik.

b/. ezeken a területeken a pihenést szolgáló létesítmények (játszóterek, pihenőhelyek, stb.) helyezhetők el. Épületek nem építhetők.

#### **C/. EGYÉB.**

a/. A település zöldfelületeit védeni kell, zöldfelületi arány nem csökkenthető.

b/. Ahol a szabályozás zöldfelületek létesítését írja elő, ott a létesítmény használatba vételétől számított 1 éven belül a telepítést el kell végezni.

c/ Az ipari és szolgáltató területeket a lakóterületektől saját területen telepített többszintes zöldsávval kell elválasztani.

d/. A régi és új utcáknál legalább egyoldali fásítás biztosítandó, ahol a szélesség rendelkezésre áll. Külön gondot kell fordítani a szabálytalan út-és téralakulatok közlekedésre igénybe nem vett felületeire.

e/. A zöldfelületeket a Nemzeti Park által összeállított lista szerinti őshonos fafajokkal kell betelepíteni. (7. sz. függelék)

#### **/4/. Erdőterület**

a). Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel szabályozott, erdőművelési ágú, illetve a településrendezési terv által erdőnek javasolt fásodott területek.

b) A szabályozási terv Csetény területén védett rendeltetésű „Ev” - védelmi, „Eg” - gazdasági, ill. „Ee” - egészségügyi, turisztikai rendeltetésű erdőt jelöl.

c). A védett rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet. Magasabb jogszabály által megengedett építmények – a távközlési magas építmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják és a Természetvédelmi Hatóság engedélyezi.

d). A védett erdőterületeken bánya nem nyitható, az erdőkben természetszerű, az erdők rendeltetését (természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció stb.) messzemenően figyelembevevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni.

e). Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1 ha-t nem haladhatja meg.

f). Az erdősítésre javasolt területen épület, egyéb mezőgazdasági építmény, távközlési magas építmény, adótorony nem létesíthető.

g). A turisztikai rendeltetésű területen épület nem építhető, csak a pihenést szolgáló építmények helyezhetők el.

h). Az „Eg” jelű, gazdasági rendeltetésű erdő területén 10 ha-t meghaladó telken 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

#### **/5/. Mezőgazdasági területek**

a). A mezőgazdasági terület a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a Szabályozási Terv Csetény külterületét az alábbi terület-felhasználási egységekbe osztja:

- általános mezőgazdasági terület (Má),
- kertes mezőgazdasági terület (Mk).

b). A mezőgazdasági területeken építményigénnyel nem járó, sportolási célú gyepek, illetve erdő létesíthető.

c). A mezőgazdasági területeken az egyes övezeti előírásoknak megfelelő épületek építhetők.

d). Az új épületeket takarófásítással kell körbevenni.

e). A mezőgazdasági területen birtokközpont alakítható ki az egyéb jogszabály szerinti feltételekkel

#### *A. Általános mezőgazdasági terület (Má)*

a). Az általános mezőgazdasági területbe Csetényben az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas területek, illetve az elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepek, nádas területek tartoznak.

b). Az „Má1”-jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szántó, illetve gyepek művelési ág javasolt. Az „Má1”-jelű övezetben épület nem építhető.

c). Az „Má2”/gyep-jelű mezőgazdasági területen elsősorban gyepek művelési ág javasolható, esetenként az erdő, illetve nádas művelési ág indokolt. Építeni kizárólag állattartás és az otlokást szolgáló istálló jellegű épületet legkevesebb 5 ha -nál nagyobb, gondozott gyepterület esetén lehetséges.

- A beépítettség mértéke max. 2%.
- A beépített alapterület max. 1200 m<sup>2</sup> lehet.
- Csak hagyományos, földszintes, nyeregtetős, tájba illő épületek építhetők.

d). Az „Má3”-jelű mezőgazdasági területen szántó, szőlő, gyümölcs, esetleg gyepek művelés ajánlott. Építeni legalább:

- 1 ha szőlő,
- 3 ha gyümölcsös,
- 5 ha gyepek,
- 10 ha szántó

esetén lehetséges a mezőgazdasági termelést, feldolgozást és tárolást, gyepek esetén állattartást, illetve szőlőművelés esetén a borturizmust szolgáló épületek.

Az épületet kizárólag hagyományos, tájba illő módon lehet kialakítani.

A beépítettség mértéke:

- min. 1 ha szőlő esetén max. 1%, illetve max. 400 m<sup>2</sup> alapterület,
- min. 3 ha gyümölcs esetén max. 3%, illetve max. 1.000 m<sup>2</sup> alapterület,
- min. 5 ha Gyep esetén max. 2%, illetve max. 1.200 m<sup>2</sup> alapterület,
- min. 10 ha szántó esetén max. 0,5%, illetve max. 1.500 m<sup>2</sup> alapterület,

e). Az „Má4”/gyep-jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen nádas (gyepek) művelési ág javasolt. Az „Má4”-jelű övezetben épület nem építhető.

f). Az általános mezőgazdasági területen

– a tájképi adottságokat és a népi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő és gazdagító épületek létesíthetők. A sajátos technológiából következő új formájú, megjelenésű építményeket tájba illesztve kell elhelyezni.

– Az építménymagasság – az előbb kiemelt technológiából fakadó igényeket, illetve a szélerőmű-park szélkerekeit kivéve – az 5,0 méter építménymagasságot, ill. a homlokzatmagasság a 6,0 métert nem haladhatja meg.

– Az épületek a telekhatártól legalább 10 méterre helyezhetők el.

– A terepszint alatti pinceszint, amely nem számít bele a beépítettségbe, legfeljebb 5% lehet.

*g). Az „Má5”-jelű mezőgazdasági területen szántó, szőlő, gyümölcs, esetleg gyep művelés ajánlott. Építeni legalább: az 1 ha-t meghaladó nagyságú ingatlan esetén lehetséges a mezőgazdasági termelést, feldolgozást és tárolást, gyep esetén állattartást, illetve szőlőművelés esetén a borturizmust szolgáló épületet. Az épületet kizárólag hagyományos, tájba illő módon lehet kialakítani. A beépítettség mértéke: 3%, de az elhelyezhető építmény max. 1500 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lehet.*

#### *B/. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)*

a). Csetényben a kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színtere.

b). A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

c). Az övezetben a tulajdonosok számától függetlenül egyetlen – a szőlőművelést, feldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló – épület építhető.

- Az építés feltétele legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telek.

- A beépíthető telek legkisebb szélessége 15 m.

- Az övezetben legalább 80%-ban szőlő-, illetve gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet építeni.

- Az épületek a telek legfeljebb 3%-os beépítettségével alakíthatók ki,

- Az épület alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet, a terepszint alatt legfeljebb 5% építhető be.

- A meglévő épületek felújíthatók, ám bővítésük csak az övezeti előírásoknak való megfelelés esetén engedélyezhető.

d). A kertes mezőgazdasági területen a tájképi és helyi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a szőlőhegyi táj jellegét erősítő, gazdagító épületek létesíthetők. Az építménymagasság a 4,0 métert, a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 3,0 méter távolságban helyezhetők el.

#### **Erdő-és mezőgazdasági területek jellemző adatainak összefoglalása.**

<b>övezet i jel</b>	<b>Műv. ág</b>	<b>Beép.</b>	<b>Min. telek</b>	<b>Max. ép</b>	<b>Telek szél</b>	<b>Ép. szél</b>	<b>Ép. mag</b>	<b>Homl. mag</b>
		<b>%</b>	<b>ha/m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m</b>
<b>Má-1</b>	Szántó Gyep	Nem építhető „						



<b>Má-2</b>	Gyep	2	5 ha	1200	20	9	4	6
	Erdő	Nem beépíthető.						
	Nádas	Nem beépíthető						
<b>Má-3</b>	Szántó	0,5	10 ha	1500	20	9	4	6
	gyümölcs	3	3 ha	1000	20	9	4	6
	Szőlő	1	1 ha	400	20	9	4	6
	Gyep	2	5 ha	1200	20	9	4	6
<b>Má-4</b>	Nádas	Nem beépíthető						
<b>Má-5</b>		3%	1 ha	1500	20	12	4,5	8
	(gyep)							
<b>Mk</b>	Szőlő	3 <sup>x</sup>	1500 m <sup>2</sup>	150	15	6	3,6	5,5
	gyümölcs	3 <sup>x</sup>	1500 m <sup>2</sup>	150	20	6	3,6	5,5
<b>Ev</b>	Véderdő	Nem beépíthető						
		pihenést szolgáló						
<b>Ee</b>	Eü. erdő	étesítmények						
		píthetők						
<b>Eg</b>	Gazd. erdő	0,5	10 ha	150	0	8	4,0	6,0
	<sup>x</sup> 80 %-os szőlő, ill. gyümölcs betelepítés esetén							

## /6/. Beépítésre nem szánt különleges területek

### 1/ A temető területe.

#### **K2**

a). Elhelyezhető: a működéshez szükséges létesítmények (Ravatalozó, kápolna, sírok, kripták, kolumbáriumok, emlékművek, fészületek)

#### b). Övezeti jele:

$$\mathbf{K2} \frac{\mathbf{Sz} \quad 10}{3,5^{xx} \quad \mathbf{K} \quad 70^x}$$

<sup>x</sup> A zöldfelületbe a nem fedett sírhelyek is beszámítanak

<sup>xx</sup> Kivéve a kápolna-torony magassága.

### 2/. Bezárt temető-részek.

#### **K3**

a). Kegyeleti parkként kezelendő. Épület nem építhető.

b). Elhelyezhetők:

Pihenőpadok.

Emléktáblák.

Sétautak.

<sup>x</sup> A zöldfelületbe a nem fedett sírhelyek is beszámítanak

<sup>xx</sup> Kivéve a kápolna-torony magassága.

### 3/. A vízimalmok területe a 067 hrsz-ú patak kijelölt részei. **K4**

a). Különleges terület, turisztikai területek a szabályozási terven K4 jellel szabályozott egységek, melyek elsősorban az ökoturizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.

b). Az övezet területén 2 %-os beépítettséggel elhelyezhetők:

- az egykori vízimalmok építhetők újjá, állíthatók helyre,

- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények,

- az ökoturizmust és a szelíd turizmust kiszolgáló létesítmények (tárolók, bemutató, tárgyaló, tanácskozó épületek), szabadtéri sportépítmények,
- c). A különleges terület, turisztikai terület övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási, beépítési és üzemeltetési előírásokat a következők szerint kell meghatározni:
  - Az övezet építési telkei részleges közművesítettség esetén építhetők be, ill. egyedi közmű megoldásokkal is (megújuló energia, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés (lásd fogalommagyarázat) beépíthető.
  - Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
  - A területen épület elhelyezésénél figyelembe kell venni, hogy az a meglévő értékes fák kivágásával ne járjon.

## 7/. Vízgazdálkodási terület

- a). Vízgazdálkodással összefüggő terület a patakok, felszíni vizek medre és parti sávja, valamint a VÍZMŰ területe.
- b). A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, valamint a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el az érintett hatóságok előírásai szerint.
- c). Az épületek távolsága élővizektől a beépítésre nem szánt területeknél min. 50 m.

## /8/. Építészeti követelmények a külterületek beépítésre nem szánt övezeteiben.

- a). Beépítésre nem szánt területen új épületet építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak az Étv. és a HÉSZ szerint lehet.
- b). A külterületi övezeti előírásoknak meg nem felelő meglévő épületek eredeti formában, ill. jelen építészeti előírások betartásával, tájba illő módon újíthatók fel, ill. építhetők újjá.
- c). *A területen csak hagyományos épületszerkezetű, tájba illő, oromfalas 9 m szélességig 40-45<sup>0</sup>-os hajlású, 9-12 m szélesség esetén 25-40<sup>0</sup> nyeregtetős épületek építhetők. Anyaga lehet: kő, tégl, fa, égetett cserép, nád, világos (lehetőleg fehér) vakolat.*
- d). *Az épületek méreteire vonatkozó előírások.*

	<i>Má övezetben</i>	<i>Mk övezetben</i>
<i>Épület-szélesség</i>	<i>max. 12,00 m</i>	<i>max. 6,00 m</i>
<i>Építménymagasság</i>	<i>max. 4,50 m</i>	<i>max. 3,60 m</i>
<i>Épület legnagyobb magassága</i>	<i>max. 8,00 m</i>	<i>max. 5,0 m</i>

*A terepszint alatti építmény alapterülete – egyéb előírás híján – a telek 5 %-át nem haladhatja meg.*

- e). Az épületeket a területen úgy kell elhelyezni, hogy legmagasabb pontjuk ne érje el a környező terepalakulatok legmagasabb pontját.

f). A külterületen lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény, erkély, loggia, nyitott vízmedence nem helyezhető el (oltóvízmedence kivételével).

g). A beépítésre nem szánt területeken kerítés csak élő sövényből létesíthető, kivéve az erdővel, gyepel határos területeken a vadvédelmi célú kerítést. (növényzettel kísért vadvédelmi háló)

h). Az utak, patakok, árkok mentén az élővilágot és a táj esztétikai megjelenését gazdagító erdősávok, fasorok telepítendőek. A fásításokra táj-és településesztétikai tanulmányterv készítendő a tájra jellemző lombhullató fafajok fegyelembé vételével.

j). Fenti előírások az épületek átalakítása esetére is vonatkoznak.

#### IV. Fejezet.

### VÉDELMI JELLEGŰ RENDELKEZÉSEK.

#### **8.§.A közterületek arculatának védelme, alakítása, használata.**

/1/. A közterületeket megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

/2/. A közterületek rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges. Építési tevékenység esetén építési engedély szükséges.

Eltérő használat az alábbi lehet:

- hirdető (reklám) berendezés elhelyezése. Ófalu területén óriás hirdetőtábla nem helyezhető el.
- mozgó árusítóhely létesítése,
- közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
- köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- szobor, díszkút elhelyezése,
- távbeszélő fülke elhelyezése,
- építési munkákkal kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,
- építőanyag tárolás.

/3/. A védett területen elhelyezhető építmények esetén az építmény kialakításához csak hagyományos építőanyagok használhatók fel.

/4/ A burkolt felületek mennyiségét a lehető legkisebbre kell csökkenteni.

Közterületet érintő tervezés során (utak, parkolók, parkok, stb.) helyet kell biztosítani a szemétkézelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.

/5/ a). Hirdetőtábla közúti jelzést nem takarhat, ívbelsőn nem helyezhető el, káprázást nem okozhat.

b). Közterületi információs táblák elhelyezhetők az ÚT2.1.140-1998 sz. „Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése c. műszaki előírás alapján.

/7/. A magas építmények, tornyok a belterületen nem helyezhetőek el.

/8/. A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrésznél legyen funkciója (Pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, emlékművek-

és táblák, utcaberendezések elhelyezése) a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.

### **9.§.Tájvédelmi előírások.**

a/. A külterület beépítésre nem szánt részein 8.00 m-nél kisebb-kertgazdasági területnél 6.00 m-nél kisebb- szabályozási szélességű utak nem alakíthatók ki. A kialakult méretek megtarthatók.

b). Az övezettől eltérő terület-felhasználás tovább folytatható, de a tevékenység nem bővíthető. A tovább-hasznosítás feltétele, hogy annak káros környezeti, tájképi hatása nincs.

c) 1.0 m-nél nagyobb (magasabb, mélyebb) földmunka csak a növény-és talajvédelmi ill. természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.

d). A kertes övezetben lévő vízárkok partjait és oldalait védő növényzet védendő. Ki-vágása csak indokolt esetben a talajvédelem biztosításával engedélyezhető. A vízmosás további mélyülését meg kell akadályozni.

e). Az utak, patakok, árkok mentén az élővilágot és a táj esztétikai megjelenését gazdagító erdősávok, fasorok telepítendőek. A fásításokra táj-és településszerkezeti tanulmányterv készítenő a tájra jellemző lombhullató fafajok fegyelmbe vételével.

f). A meglévő fasorok védelméről, kiöregedésük előtt új egyedek telepítéséről és neveléséről a terület tulajdonosának gondoskodnia kell

g). Hirdetőtáblák, reklámfeliratok elhelyezése engedéllyel lehetséges az alábbiak szerint:

- Óriásplakátok nem helyezhetők el.
- Hirdetőtáblák, reklámfeliratok max. mérete 1 m<sup>2</sup> lehet.

h). 6 m-nél magasabb építmények építése tájésztétikai vizsgálat és látványterv alapján csak a természetvédelmi hatóság kedvező véleménye esetén lehetséges.

i). Széleróművek Csetény közigazgatási területén hatásvizsgálat alapján helyezhetők el.

Családi szükségletet ellátó 6.0 m-nél alacsonyabb szélkerekek a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Hatóság szakvéleménye alapján telepíthetők, de nem telepíthetők az ófalu területén.

j). Növény-telepítésnél felhasználandó a „Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke (7. sz. függelék)

### **10.§.Településszerkezet, falukép, műemlék, és építészeti és régészeti értékvédelem.**

1/. Országos műemléki védelem alatt álló létesítmények védelmét törvény szabályozza.

Ezeket a mindenkor érvényes Műemlék-jegyzék és a HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza.

Ez esetben az építési engedélyező hatóság a KÖH.

2/. Régészet.

a). A település közigazgatási területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a 3. sz. függeléke helyrajzi számok szerint tartalmazza.

b). Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a KÖH szakhatóságként jár el. A Hivatalt be kell vonni az elvi építési engedélyezési és az építési engedélyezési eljárásba.

Itt bármilyen föld-és építési munka meg-kezdéséhez engedélyt kell kérni a KÖH-től.

c). Ha nyilvántartott lelőhelyekkel érintett területeken kívül, a terület-előkészítési munkák során régészeti emlék kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:

- a tevékenységet haladéktalanul felfüggeszteni és szüneteltetni a Laczkó Dezső Múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig,
- a helyszín és a lelet őrzéséről –a felelős őrzés szabályai szerint –a jegyző vagy az illetékes a múzeum, ill. a Hivatal intézkedéséig gondoskodni,
- az emléket, vagy a leletet a települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, ezzel egyidejűleg értesíteni kell a múzeumot és a Hivatalt. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

d). 500 millió Ft. feletti nagyberuházás esetén eltérő örökségvédelmi előírások érvényesek.

Fentiek a belterület egészére érvényesek kiemelten.

3/. Helyi védelem alá kell helyezést külön Önkormányzati Rendelettel kell megvalósítani.

Ebben részletes vizsgálat alapján kell megalkotni a védelemre vonatkozó részletes építési előírásokat.

4/. Sajátos előírások a helyi védelemre vonatkozólag.

a/. Terület-egységek:

a/1. Ófalu. A Petőfi S.u.545/4-411 hrsz.

- Ady E. utcának a Petőfi S. u. csatlakozásától a78/4 hrsz.-ig,
- Kossuth L. utcának a Petőfi S. u. csatlakozásától a 286, ill. 251 hrsz.-ig terjedő szakaszai a hátsó telekhatárig terjedően.
- Az ófalu területén az oldalhatáron álló, hosszútelkes beépítési jelleg, jellemző utcaképeivel, légtér-arányaival nem változtatható meg.
- A területen nyúlványos telek nem alakítható ki, utcavonali telekosztás nem végezhető.
- Az ófalu területén kerítést építeni, felújítani a hagyományos kő-és faszerkezetű megoldásokkal lehet.
- A Petőfi S. u. teresedései megtartandók zöldfelületeivel, utcabútoráival együtt.
- A zöldfelületek területen csak őshonos növények telepíthetők. (7. sz. függelék)

a/2. Kastélypark.

- A park területén a zöldfelület mennyisége nem csökkenthető.
- Csak őshonos növények telepíthetők.
- Rekonstrukció, vagy lényeges beavatkozás esetén zöldfelületi tervet kell készíttetni és a KÖH-el engedélyeztetni.

a/3. Temető területe.

- Csak a Nemzeti Park által javasolt őshonos növények telepíthetők. (7. sz. függelék)

- Történelmi-vagy neves helyi személyiségek síremlékét építész, vagy képzőművész szakmai véleménye alapján lehet elhelyezni.

b/. Egyedileg védelemre javasolt épületek

- Hunyadi u.7. sz. 6 hrsz. Kápolna a Kastély-kertben. Az épület egészében és 50 m-es körzet védendő

- Petőfi u. 41. sz. 511.hrsz. Dombormű az iskola falán az I. világháborús emlékmű maga, az épület utcai homlokzata és az előtte lévő kis kert védendő.

- Rákóczi u. 26. sz. 514/2 hrsz. Református templom

Védendő a középkori eredetű templom egészében és a régészeti emlékekkel rendelkező környezet. (510,511, 514/1-2, 520, 524 hrsz.)

c). Helyi területi védelemre javasolt területen lévő épületekre vonatkozó előírások.

- A Helyi Védelemről szóló Önkormányzati Rendelet elkészültéig a kiemelten kell érvényesíteni az övezeti előírások építészeti kialakítására vonatkozó rendelkezéseket.

- A területen az új és átépítésre szánt épületek utcavonali homlokzati szélessége max. 7,5 m lehet.

- Az övezetre megengedett max. építménymagasságon kívül figyelembe kell venni a kialakult ép. magasságokat is.

- Az épületek tömegarányait, tetőformákat, építészeti elemeit, homlokzati színeket a településre jellemző hagyományos módon kell kialakítani.

Az utcavonalon csak a hagyományos arányú és méretű nyílászárók helyezhetők el.

## **11.§.A környezet védelmére vonatkozó előírások.**

1/. A környezet védelmére vonatkozó előírásokat együtt kell kezelni más szakági előírásokkal és a Zöld Pont Környezetvédelmi Szolgáltatás ZP 2008/6 Tsz-ű Környezeti értékelési dokumentációjával

### *2/. A levegő védelme.*

a). A település levegőtisztaság-védelmét a környezetvédelmi és egészségügyi rendeletek előírásai, valamint a légszennyezettségi ökológiai határértékeket a mindenkor érvényes rendelet szerint kell biztosítani.

b). Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, ami légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

Veszélyes és kommunális hulladék megsemmisítése a tervezési területen tilos.

Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtaának megfelelő járművel szabad szállítani.

g). A hulladékok nyílt téri illetőleg házi tüzelőberendezésben történő égetése, lábon álló növényzet, tarló, illetve növénytermesztéssel összefüggésben keletkező hulladék égetése a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló rendelet alapján tilos, ezért ezt a szabályozást a településen is érvényesíteni kell.

### *3/. A vizek védelme.*

a) Lakó-és intézmény jellegű épületekre csak akkor adható ki használatbavételi engedély, ha az a szennyvízcsatorna hálózatra rákötött, vagy a hatóságilag engedélyezett szennyvíz-gyűjtő elkészült és a szennyvíz elszállítása megoldott.

- b). A vízfolyásokba növényvédő szer, szerves és műtrágya, illetve bármilyen szennyező hulladék bejutását meg kell akadályozni.
- c). Tilos a szennyvizet elhagyott kútba, árokba, csapadékvíz csatornába, vízfolyásba bevezetni, gyűjteni vagy elhelyezni.
- d). A felhagyott korszerűtlen közműpótló szennyvízgyűjtők felmérése, megszüntetésük szükséges.
- e). A mezőgazdasági művelést korlátozott vegyszer és műtrágya használat mellett lehet környezetkímélő vagy extenzív módszerekkel folytatni, hogy a vízfolyásokba műtrágya és trágyalé ne kerülhessen.
- f). Megoldandó a csapadékvíz elvezető árkok felújítása, rendbetétele, folyamatos karbantartásának biztosítása. A parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló – mindenkor érvényes – rendeletek értelmében kell gondoskodni.
- A vízvezető árkok melletti parti sávnak legalább 3, 0 m szélességűnek kell lenni a közvetlen hozzáférés, tisztítás, karbantartás érdekében.
- g). A bel és külterületi vízvezetők műszaki állapotát javítani szükséges. Tervet kell készíteni a felújításukra, mederrendezésükre.
- h) A források műszaki állapotát fel kell tární és környezetük rendbetételére tervet kell készíteni.
- i). Csetény település „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló Rendeletük szerint kiemelten érzékeny terület. A felszín alatti vizek védelme érdekében a vízminőséget az erre vonatkozó Korm. rend. alapján kell biztosítani. A tervezett területhasználatok meghatározásánál szükséges betartani a határértékeket.
- j). A felszíni vizek védelme érdekében a vonatkozó Korm. rend. előírásait szükséges betartani.
- k). A vízkészlet védelmét ugyancsak a mindenkor érvényes előírások szerint kell biztosítani.
- l). A vízi közművek elhelyezésénél az érvényes MSZ egyes előírásait, az ivóvízvezeték védősávjának kialakításánál a vonatkozó Korm. Rend. mellékletében foglaltakat kell figyelembe venni.
- n). A kiépítendő szennyvízcsatorna-hálózatba bevezetendő káros szennyvizek nemei és határértékei nem haladhatják meg a környezetvédelmi és vízügyi rendeletekben foglalt előírtakat. Állati eredetű szennyvizek és csapadékvizek közcsatornába nem vezethetők be.
- o). A vízbázis „B” zónai hidrológiai védőterületén
- a meglévő áthaladó közutat és az útárkokat vízzáró burkolattal kell ellátni.
  - Az útárkot úgy kell kialakítani, hogy a vizeket a külső védőterület határán kívülre vezesse,
  - új közút nem létesíthető,
  - a védőövezeten áthaladó szakaszokon az útfenntartáshoz használatos anyagokat tárolni tilos,
  - a közutakon a védőövezeten áthaladó útszakasz egészére vonatkozó- „megállni tilos” táblákat kell elhelyezni. Veszélyes vegyi anyagokat szállító teherjárművek számára a védőövezetet megfelelő táblákkal ellátott elkerülő terelő utat kell kijelölni.
  - Ezeken a területeken a KDT KÖVIZ Felügyelőség a zónára vonatkozó korlátozásokat ír elő.
  - Az építésre vonatkozó előírásokat Korm. rend. írja elő.

#### 4/. A föld védelme.

- a). A települési hulladékot csak az e célra rendszeresített edényzetben lehet elhelyezni.
- b). A településen a környezetet károsító ipari tevékenység nem folytatható, ill. nem engedélyezhető.
- c). Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- d). A termőföldön létesítendő építményeket úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy azok a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozzák. A hasznos talajréteg megmentéséről gondoskodni kell.
- e). Önkormányzati határozatban kell intézkedni a szelektív hulladékgyűjtés bevezetéséről.
- f). Növényvédő szer, műtrágya csak fedett helyen, talajtól elszigetelten tárolható.
- g). A területek művelési ágból való kivonását önkormányzati rendelettel elfogadott ütemterv szerint kell megvalósítani.
- h). Gondoskodni kell az állati hulladék megfelelő gyűjtéséről, elszállításáról.
- i). Föld alatti üzemanyag- és olajtárolók csak duplafalú, szivárgás jelzővel ellátva létesíthetők.

#### 5/. A zaj és rezgés elleni védelem.

- a). A településen a létesítmények tervezésénél, megvalósításánál a zaj és rezgés elleni védelemnél a környezetvédelmi és egészségügyi előírások szerint kell eljárni.
- b). A zaj elleni védelemre a Rendezési Terv alábbi intézkedéseit illetve megoldásait be kell tartani.
  - Szabályozási szélességek
  - Védő zöldsávok és zöldterületek.
  - Közlekedési intézkedések (sebességhatárok)
  - Új létesítmények tervezésénél a szükséges intézkedések előírása.
- c). A környezetvédelmi és egészségügyi előírások szerint
  - *üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:*

lakóterület:	nappal (6-22 óra):55 dB	éjjel (22-6 óra): 45 dB
--------------	-------------------------	-------------------------
- d). Az építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett határértékei (LTH), ha az építési munka időtartama 1 hónapnál hosszabb, de 1 évet meg nem haladó:

lakóterület:	nappal (6-22 óra):60 dB	éjjel (22-6 óra): 45 dB
--------------	-------------------------	-------------------------
- e). Gépjárművek közlekedéséből származó zaj elleni védelmet a közlekedési alátámasztó munkarész konkrét számításában előírt eszközökkel lehet és kell biztosítani.
- f). Telephelyen a megengedett határértéket meghaladó zajkibocsátó létesítmény üzemeltetője köteles a zaj mértékét a határértéknek megfelelően csökkenteni. E kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható.
- g). Zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, az eltérő funkciójú területeket úgy kell kijelölni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesítése biztosított legyen.



h). Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, ill. üzemeltethető, hogy környezeti zajkibocsátása nem haladhatja meg a jogszabályban előírt zajterhelési határértékeket.

i). Új lakóterületek esetén szükséges zajvédelmi létesítmény költsége nem terhelhető az út kezelőjére.

#### *6/ A települési környezet védelme.*

a). A lakótelkek be nem épített részét kertként kell fenntartani.

b). Az előkerteket parkosítani, az utcákat fásítani kell.

c). Az ingatlanok használói, kezelői kötelesek az ingatlanuk határvonalától az útszelvényig tartó területek gondozását (kaszálás, gyomtalanítás) elvégezni.

d). Növénysávok kialakítás, zöldterületek növelése a közterületeken az Önkormányzat feladata.

*e). A lakóterületbe beágyazott termelő, szolgáltató telephelyek telekhatárai mentén intenzív takaró kétszintes növényzet (cserje- és fasor szintjei, melyek teljes vizuális takaró növényfallá nőnek) telepítendő és kizárólag az illetékes hatóságok által engedélyezett, a lakóterületi kibocsájtási normákat betartani képes gazdasági tevékenységek engedélyezhetők.*

*f). A Deák Ferenc utcai gazdasági terület lakóövezettel határos részén 10 m széles 3 szintű zöldsáv telepítendő. A lakóövezet határától számított 50 m-en belül állattartó, továbbá a lakóövezetet zavaró zajkibocsátású létesítmény nem helyezhető el.*

#### *7/ Az élővilág, a táj és természeti értékek védelme.*

a). A természetes és a művi elemek egyensúlyának megtartása érdekében intézkedni kell:

- az erdők, rétek, legelők vízfolyások épségének és egységének a megőrzéséről,

- új erdők telepítéséről,

- a természeti és táji értékek védelmére és megőrzéséről.

b). Fát kivágni csak a Jegyző engedélyével szabad. Fakivágás engedélyezése esetén a fa pótlását közterületen minden esetben elő kell írni háromszor iskolázott tájhosos lombhullató példányokkal.

c). A külterületen folyó gazdálkodást és építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembe vételével, azok sérelme nélkül kell végezni.

d). A meglévő természeti értékeket – források, erdők, kialakult felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni.

e). A természeti értékek védelme érdekében külterületen a tájkép szempontjából jelentősebb beavatkozásokat (pl. 1,0 m-nél magasabb tereprendezés, kerítés-építés, támfalak) kizárólag a természetvédelmi hatóság szakvéleménye lehet végezni.

f). Csetény területén az utak (közlekedési utak, dűlőutak) mentén fasorok telepítendőek. Az ültetendő fasorok csak honos fafajtákkal lehetséges. Az utak melletti fasorok, rézsűk, árkok és egyéb hulladékterületek gondozását a tulajdonosok kötelesek elvégezni.

g). A kialakult tájsebek rendezése szükséges. A felhagyott egykori kőfejtők tájba illesztésére, feltöltésére tájrendezési tervek készítenők.

#### *8/ Hulladékgazdálkodás.*

a). A település hulladék-gazdálkodását a törvényi előírások és az Önkormányzati Rendelet szerint kell megszervezni.

- b). A szilárd települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységet Korm. rend. szabályozza.
- c). A települési hulladékot csak az Önkormányzat által szervezett módon lehet gyűjteni.
- d). Veszélyes hulladék gyűjtése, tárolása és elszállítása a település közigazgatási területén belül az érvényes Korm. Rend. szerint történik.
- e). Önkormányzati Határozatban kell intézkedni a szelektív hulladékgyűjtés bevezetéséről.
- f). Kizárólag hulladékszegény ipari technológiák telepítését szabad engedélyezni korlátozással úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással rendelkező szolgáltató szervezet.
- g). A szerves hulladékot komposztálni kell és talajjavítási célra felhasználni.
- h). A szelektív hulladékgyűjtés körébe nem tartozó egyéb hulladékot a helyi településtisztasági rendszerben rendezett, hatóságilag kijelölt és ellenőrzött hulladéklerakón kell elhelyezni.

#### *9/. Csapadékvíz-elvezetés.*

- (a). A csapadékvíz elvezetéséről a település területéről a legközelebbi vízfolyás(ok)ig kell gondoskodni. Élő vízfolyásba, tóba csak hordalék és szennyeződés mentes csapadékvíz vezethető. Az iparterületek, parkolók, töltőállomások csapadékvizét tisztító berendezésen kell átvezetni.
- (b). Az épület tetőről lefolyó csapadékvíz saját területen szikkasztással is elvezethető.
- (c). Ingatlanról csapadékvíz csak zárt csatornán vezethető a közterületre.

## **12.§.A tűz elleni védelemre vonatkozó előírások.**

### **/1/. Általános előírások.**

- a/. A község egész területén a tervezésnél és a létesítmények elhelyezésénél be kell tartani a mindenkor érvényes Országos Tűzvédelmi Szabályzatot.
- b/. Csetény területén a vízvezeték-hálózat tűzvédelmi szempontból felülvizsgálandó és a szükséges rekonstrukciók végrehajtandók.

### **/2/. Oltóvíz mennyiségének biztosítása.**

- a/. Jelenleg a község víz-szükséglete a vízbázisnál rendelkezésre áll.
- b/. A rendelkezésre álló vízmennyiséget a vízellátó rendszerrel úgy kell elosztani, hogy a mindenkori legnagyobb tűzszakasz oltóvíz-mennyisége biztosítható legyen.
- c/. További víznyerő helyként figyelembe vehetők:
  - 50 m<sup>3</sup>-nél nagyobb befogadó-képességű vízmedence.
  - Természetes felszíni vizek, melyek távolsága a védendő létesítménytől max. 500 m.
- d/. A vízvezeték-hálózatot úgy kell méretezni, hogy a településen a kommunális átlagos, a létesítményekben pedig a technológiai víz mellett a meghatározott oltóvízmennyiség egyidejűleg biztosítsa.
- e/. A település fejlesztése, ill. a létesítmények létesítése, bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatba vételével egyidejűleg kell biztosítani.

### **/3/. Vízvezeték-hálózat kialakítása.**

a/. A hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a megfelelő oltóvíz-mennyiség a település minden pontján biztosítható legyen. Kivéve a 2/c pontban foglalt eseteket.

b/. a vezetékét úgy kell kialakítani, hogy a minimális átmérőjük 100 mm. legyen, kör-vezeték esetén 80 mm. ill. az alábbi teljesítményeket biztosítsa

„A” és „B” tűzvesélyességi osztálynál	400 kPa (4 bar)
„C”	300 „ (3 „ )
„D” és „E”	200 „ (2 „ )

### **/4/.Tűzcsapok elhelyezése.**

a/. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és egymástól 5 m-nél kisebb nem lehet.

b/. A tűzcsapokat földfeletti kialakításban kell elhelyezni.

c/. Valamennyi tűzivíz-szerzési helyet úgy kell kialakítani, hogy az oltóvíz tűzoltó-gépjárművel mindenkor kivehető legyen

d/. A tűzcsapok elhelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell

### **/5/.Utak méretezése.**

a/. A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére

b/. Az utak szélességének tervezésekor figyelembe kell venni, hogy tűzcsapoknál úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon. a tűzoltógépjárművek részére.

### **/6/. Tűzvédelmi felületek.**

a/. Ahol erdő és lakó-vagy ipari épületek határosak, ott szántott tűzvédelmi felületet kell közbeiktatni.

b/. Ugyancsak szántott tűzvédelmi felületet kell létrehozni a főutak mentén is.

## **V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

### **13.§.Sajátos jogintézmények.**

#### **/1/. Építésjogi követelmények.**

a). Építési munkát végezni az erre vonatkozó mindenkori rendeletekben foglaltak és jelen HÉSZ előírásai szerint lehet.

b). A beépítésre szánt területen az épületeket az építésre vonatkozó tv. szerint csak építési telken lehet elhelyezni.

c). A beépítésre nem szánt területen épületet, átalakítani, bővíteni a HÉSZ beépítésre nem szánt területeinek szabályozási előírásai szerint lehet abban az esetben, ha:

- A terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- Közérdeket nem sért,

· Az építmény csak a hozzátartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthető el.

/2/. Kötelezések.

a/. Helyrehozatali kötelezettség terheli mindazon épületek tulajdonosait, melyeket statikus szakértő életveszélyesnek minősít, vagy amelynél a településképet súlyosan rontó hatása miatt a jegyző azt előírja.

b/. Beültetési kötelezettséget kell előírni:

- Valamennyi építési övezetben a szabályozásnál előírt mértékig.
- A Szabályozási Terven jelölt védő-zöldsávok megvalósítására

/3/. A korlátozások, tilalmak, kötelezések esetén az érdelelteket az Építési Hatóságnak **Egyedi határozattal** értesítenie kell.

/4/. Telekalakítási folyamat során az építési törvény és jelen HÉSZ előírásai szerint kell eljárni.

/5/. A kiszolgáló utak céljára a Szabályozási Terv szerint szükséges terület-részletek az Önkormányzat javára igénybe vehetők és lejegyezhetők az alábbiak szerint:

a). A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.

b). Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

c). Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

c). Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, ill. az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték- növekedés összegét.

/6/. Útépítési és közművesítési hozzájárulás.

a). A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.

b). A helyi közutakat és közműveket, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben, vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendelettel kell szabályozni.

## 14.§.Záró rendelkezések.

/1/. Településszerkezeti Tervet legalább 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.

/2/. Jelen Rendelet előírásai nem vonatkoznak a befejezett építésrendészeti ügyekre.

/3/. Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

/5/. A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

/4/. Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható

Csetény, 2013. December 21.

Albert Mihály  
Polgármester

Müller József  
jegyző

## Melléletek

### *Tervek.*

1. sz. melléklet Beépítésre szánt terület szabályozási terve (Bsza-1\_bal) és (Bsza-1\_jobb)
2. sz. melléklet Külterület szabályozási terve. (Ksza-1)

## Függelékek

### *1/. Műemlékileg védett épületek:*

- 282. Hunyadi u.7.sz hrsz.1. Volt Holitscher kastély Tsz. 5633

### *2/. Műemléki környezetetek:*

- 017/3-4, 1/b, 2, 3/18, 4, 5/2-3-4-5, 6, 7/2, 8/1-2-3, 17,18, 19, 27/1-2, 28, 31/2, 768/1, 769 része (út), 772/4, 776/1, 889

### *3/. Régészeti emlékek:*

- 20/1. Ref. templom. azonosító:7667 hrsz:510, 511, 514/1-2, 517/1-2, 520,524  
Középkori eredetű. Körülötte 19.sz.-ig használt temető.
- 20/2. Itató dűlő I. 7668 hrsz:0121,  
Középbronzkori felszíni edénytöredékek
- 20/3. Itató dűlő II. 7669 hrsz:0124/2,  
Római kori településre utaló felszíni leletek
- 20/4 Szőlőhegy 7670 hrsz: 629, 630/2, 646, 647, 648  
10-11 sz. soros köznépi temető 20 sírja.
- 20/5 Vízvölgy 7671 hrsz:051/31, 051/35-42, 051/53, 456-460,  
461/1-4, 546,559, 560/2, 561/1-2, 563/1-2, 565-  
568, 569/1-2, 570/1-2, 571, 572, 573/1-2,  
574/1-2, 475/1-2, 576/1-2, 577/1-2, 578/1-2,  
579/1-2, 580/1-2, 581/1-2, 582/1-2, 583-615,  
Árpád kori edény töredékek.
- 20/6 Tag 7672 hrsz:051/31, 051/35-41, 051/53  
Árpád kori edény töredékek.
- 20/7 Temetőföld 7673 hrsz:0184/3-4  
Jelentősebb római kori településre (villára)valló leletek.
- 20/8 Elsőtábla 7674 hrsz:184/1  
Római kori felszíni leletek.
- 20/9 Szélfenék 7675 hrsz:021/61, 024/1, 034

Késő bronzkori felszíni leletek

- 20/10 Koloskúti dűlő 7676 hrsz:024/22  
Kevés őskori edénytöredék
- 20/11 Háromház dűlő 7677 hrsz:079/15, 079/16,079/26
- 20/12 Itató dűlő III. 55289 hrsz.0117/1, 0123, 014/2
- 20/13 Nagyakói dűlő 55290 hrsz. 099/11, 0105/2-3

Kevés Árpád kori edény töredék

Az emlékek környezete régészeti érdekű területként kezelendő.

**4/ Egyedi helyi védelemre javasolt létesítmények:**

- Hunyadi u.7.sz. 6 hrsz. Kápolna a Kastély-kertben
- Petőfi u. 41.sz 511.hrsz. Dombormű az iskola falán
- Rákóczi u. 26.sz 514/2 hrsz. Református templom

**5/. Javasolt területi védelem.**

- Ósfalu településszerkezete (Szabályozási terven körülhatárolva)
- Kastélypark.
- Petőfi S. u. és Kossuth L. u. terven kijelölt szakaszának utcaképe.
- Temető területe.

**6/. Egyedi tájértéke:**

- Varga malom, 070/2, 070/3hrs
- Dely malom, 069/5, 069/6 hrsz.
- Piros malom, 068/2, 068/3 hrsz ipari műemlékként
- Páskom forrás, 072/24,
- Hajagos forrás, 042/9,
- Csetény 7 forrás, 0143/3 hrsz
- Patakok melletti gyepes, fás galérianövényzet.

**7/. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága által telepítésre javasolt növények jegyzéke**

a) FÁK

- Ainus glutinosa (enyves éger)
- Amygdalus communis (közönséges mandula)
- Acer campestre (mezei juhar)
- Acer platanoides (korai juhar, alapfaj!)
- Acer pseudopaltanus (hegyi juhar, alapfaj!)
- Carpinus betulus (gyertyán)
- Cerylus columna (török mogyoró)
- Fagus sylvatica (közönséges bükk)
- Fraxinus excelsior (magas kőris)
- Fraxinus excelsior ssp. Pannonica (magyar kőris)
- Fraxinus omus (virágos kőris)
- Juhiperus communis (közönséges boróka)
- Morus alba (fehér eperfa)
- Padus avium (madárcseresznye)
- Populus alba (fehér nyár, porzós, alapfaj!)

Populus nigra (fekete nyár, porzós, alapfaj!)  
Populus nigra Piramidalis (jegénye nyár, porzós)  
Populus termula (rezgő nyár, porzós)  
Pyrus pyraister (vadkörte)  
Quercus cerris (csertölgy)  
Quercus petraea (kocsánytalan tölgy)  
Quercus pubescens (molyhos tölgy)  
Quercus robur- (kocsányos tölgy)  
Quercus robur Fastigiata (oszlopos kocsányos tölgy)  
Salix alba (fehér fűz)  
Sorbus aria (lisztes berkenye)  
Sorbus aucuparia (madárberkenye)  
Sorbus domestica (házi berkenye)  
Sorbus torminalis (barkóca berkenye)  
Tilia cordata (kislevelűi hárs)  
Tilia platyphyllos (nagylevelű hárs)  
Tilia tomentosa (ezüst hárs)

b) ALACSONY CSERJE

Amygdalus nana-Prunus tenella (törpemandula)  
Berberis vulgaris (sóskaorbolya)  
Colutea arborescens (pukkano dudafürt)  
Comus mas (húsos som)  
Comus sanguinea (veresgyűrű som)  
Corylus avellana (közönséges mogyoró)  
Cotinus coggygria (cserszömörce)  
Crataegus laevigata (csere galagonya)  
Crataegus monogyna (egybibés galagonya)  
Euonymus europaeus (csíkos kecskerágó)  
Euonymus verrucosus (bibircses kecskerágó)  
Frangula alnus (kutyabenge)  
Ligustrum vulgare (közönséges fagyal) .  
Lonicera xylosteum (ükörke lonc, alapfaj!)  
Prunus spinosa (kőkény)  
Rhamnus cathartica (varjútövid benge)  
Rosa canina (vadrózsa)  
Salix cinerea (rekettyefűz)  
Salix caprea (kecskefűz)  
Staphylea pinnata (mogyorós hólyagfa)  
Syringavulgaris (kergi orgona)  
Viburnum lantana (ostorménfa)  
Viburnum opulus (kányabangita)  
Philadelphus coronarius (közönséges jezsámen)

**8/. Belterületbe vonandó területek.**

- Szőlő u.: 044/159-164, 044/165-174 044/254 (részben) hrsz.
- Rákóczi u. 044/181-191 hrsz. és 044/32 része út céljára
- Bem J. u. meghosszabbítása : 087/10 hrsz. út céljára.

## 9/. Lakóterületek ütemezése.

### I. ütem:

1. Foghíjak, megosztható telkek beépítése.
2. Petőfi S. u. végén
3. Kövesdi u. közepén
4. Szőlő u. folytatásában
5. Kövesdi u. K.-i ágában

### II. ütem:

6. Rákóczi u. folytatásában (Barackos)

## 10/. Helyi közutak kezelési osztályba sorolása:

5/2004 (I. 28.) GKM rendelet B) függeléke szerint.

/1/. A helyi közutak útkategóriái:

- a) belterületi közutak: a szerkezeti, vagy szabályozási tervben a belterület határán belüli utak.
  - aa) elsőrendű főutak: egyes városrészeket összekötő, nagy helyi forgalmat lebonyolító, szintbeni, jelzőlámpás csomópontú utak. Megállás, várakozás, kapubejáró nyitás a főpályán nem engedélyezett.
  - ab) másodrendű főutak: városi alközpontokat egymás közötti forgalmát lebonyolító közutak. Várakozás külön leállósávban engedélyezett.
  - ac) belterületi gyűjtő utak: a település lakó- és kiszolgáló útjainak (legalább 3 db) forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára. (állami közutakra).
- ad) belterületi kiszolgáló és lakó utak:
  - kiszolgáló utak a belterületen a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító utak. (szerviz utak, ipar- vagy mezőgazdasági út kiszolgáló utak, zöldterületek útjai)
  - lakó utak a belterület alapfunkcióját kiszolgáló utak
- b) külterületi közutak: a szerkezeti, vagy szabályozási tervben a belterület határán kívüli utak.
  - bb) ba) külterületi gyűjtő utak
  - cc) külterületi kiszolgáló utak
- c) kerékpár utak
- d) gyalog utak, járdák

/2/. A helyi közutak közútkezelési szolgáltatási osztályai:

Helyi közutak közútkezelési szolgáltatási osztálya	Burkolt úton	földúton
Belterületi I. rendű főutak	I.	-
Belterületi II. rendű főutak	II.	-
Belterületi gyűjtő utak	III.	III/f
Belterületi kiszolgáló és lakó utak	IV.	IV/f
Külterületi közutak	V.	V/f



Kerékpár utak	VI.	VI/f
Gyalog utak és járdák	VII.	VII/f

/3/. Utak osztályba sorolása.

- I.) elsőrendű főutak: a település területén nincs.
- II.) másodrendű főutak: a település területén nincs.
- III.) belterületi gyűjtő utak:  
Hunyadi utca  
Rákóczi utca  
Deák F. utca  
Szőlő utca  
Jókai utca
- IV.) belterületi kiszolgáló és lakó utak:  
Ady utca, Arany J. utca, Bem utca,  
Dózsa utca, József A. utca, József A.  
köz  
Kossuth utca, Kövesdi utca, Sallai  
utca,  
Táncsics utca, Törekvés utca, Rákóczi  
u.
- V.) külterületi gyűjtő utak, földúton:  
08, 052, 064/2, 0108/2,
- VI.) külterületi kiszolgáló utak:  
nincs a település területén
- VI.) külterületi kiszolgáló utak földúton:  
a település területén levő mezőgazdasági utak
- VII.) kerékpár utak:  
meglévő kerékpárút nincs.
- VIII.) gyalog utak, járdák:  
önálló gyalogút:  
496, 195,143 HRSZ.  
járdák:  
Ady utca, (K), (É)  
Arany J. utca, (DNy), ÉK,  
Bem utca, K  
Deák F. utca 0  
Dózsa Gy. utca, Ny  
Hunyadi utca, (Ny)  
Jókai M. utca, DK  
József A. utca, É  
József A. köz, 0  
Kossuth utca, (É)  
Kövesdi utca, 0  
Rákóczi utca, 0  
Sallai utca, 0  
Szőlő utca K  
Táncsics utca, K

**Jelmagyarázat:**

B, J,	= állami közút mellett önkormányzati járda
É, K, D, Ny,	= önkormányzati út mellett járda
(K), (É)	= szakaszosan változó
0	= nincs járda
<i>Dőlt betűs</i>	= állami közút

**11./ Veszprém Megye Területrendezési Tervének övezeti előírásai.**

**a). A magterület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:**

(1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

**b). A pufferterület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:**

Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

**c). Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:**

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

**d). Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:**

(1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

**f). *Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:***

Az országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a területek újrahajósítási célját a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében, a települések helyi tájrendezési szabályainak vagy a helyi településrendezési eszközök figyelembevételével kell meghatározni.

**g). *Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:***

A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

**h). *Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:***

Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetét a településrendezés eszközeiben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és az építési övezetre vagy övezetre szabályokat megállapítani.

**i). *Földtani veszélyforrás terület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:***

Földtani veszélyforrás területének övezetébe tartozó település veszélyeztetett területein a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt terület csak kivételesen, geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki.

**j). *Vízerózióknak kitétt terület övezetére vonatkozó szabályozási előírások:***

Vízerózióknak kitétt terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan terület-felhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatban olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti.

## **12. Fogalommeghatározások**

(a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete alapján –kivonat)

1. *Akadálymentes:* az az építmény, amely mindenki számára önállóan, biztonságosan és kényelmesen, korlátozás nélkül használható.

4. *Alapterület:* épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe (nettó alapterület).

5. *Állagmegóvás (karbantartás)*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármegelőzése, kárelhárítása érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési-szerelési munka.

6. *Állattartó építmény*: állatok elhelyezésére szolgáló gazdasági célú építmény.

8. *Átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka.

11. *Átlagos belmagasság*: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa ( $m^3/m^2$ ).

12. *Belmagasság*: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) alsó síkja közötti függőleges távolság.

14. *Belső kerítés*: a telek területén álló, a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térbelileg elválasztó, lehatároló építmény.

15. *Biztonságos használhatóság*: biztonságosan használható az építmény vagy annak része, ha a rendeltetésszerű használókat nem veszélyezteti állékonysági, tűzvédelmi, egészségvédelmi vagy más szempontból nem megfelelő építményrész, szerkezet, berendezés, építési anyag.

16. *Bővítés*: meglévő építmény építményszintjének, vagy beépített térfogatának vízszintes, illetve függőleges irányú növelése érdekében végzett építési tevékenység.

18. *Előkert*: az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonal (előkeri határvonal), illetőleg az oldalkerje(i) között fekvő része.

19. *Előlépcső*: az építmény megközelítését szolgáló az épület körüli járda, illetve rendezett csatlakozó terepszint és az építmény első bejárati szintje közötti szabad lépcső.

20. *Emeletráépítés*: meglévő építmény függőleges irányú bővítése egy vagy több emeleti szint létesítése érdekében.

21. *Emeletszint*: földszint feletti építményszint.

22. *Építési határvonal*: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.

23. *Építési hely (telek beépíthető része)*: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

24. *Építési övezet*: a beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

25. *Építési vonal*: az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet kötelezően kell elhelyezni.

26. *Építménymagasság („H”)*: az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszsvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszsvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszsvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

27. *Építményszint*: az építmény minden olyan szintje, amely padlószinttel rendelkezik.

28. *Erkély*: az épület homlokzati síkjától kinyúló, szerkezetileg rendszerint konzolos, függesztett, vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású és helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

30. *Felújítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) építési tevékenység.

34. *Földszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje az építmény szintterülete legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.

35. *Földszinti helyiség, helyiségcsoport*: amelynek padlószintje sehol sem kerül a csatlakozó terepszint alá.

37. *Hasznos alapterület*: az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (A fogalom nem vonatkozik a terek használhatóságára.)

38. *Hátsókert*: az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonal (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.

39. *Helyiség*: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

40. *Helyreállítás (újjaépítés)*: építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá tétel érdekében végzett felújítási tevékenység az építmény építményrész, eredeti építészeti, alaprajzi kialakításának lehetséges megtartása mellett.

41. *Homlokzat*: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített terepcsatlakozása felett látható része.

42. *Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség*: amelynek a használata folyamatosan két óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el.

43. *Ikerház*: két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel megvalósított, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

44. *Kerítés*: a telek területét a közterülettől, illetve a szomszédos telkek területétől térbelileg elválasztó, lehatároló építmény.

45. *Kerti építmény*: az építési telken belül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló műtárgy [pl. hinta, csúszda, homokozó, lugas, szökőkút, kerti tó, kerti grill, kerti pavilon, terasz, kerti víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó, kerti napkollektor, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő].

46. *Kézműipari építmény*: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

47. *Korszerűsítés*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka.

48. *Környezetterhelési határérték*: jogszabályban a területfelhasználási egységre a terület rendeltetésszerű használhatósága érdekében meghatározott levegő- (por, füst, szag), víz- és talajszennyezettség, továbbá a zaj-, a rezgés-, és a sugárterhelés megengedett felső határértéke.

49. *Környező terepszint*: a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.

52. *Közhasználatú építmény*: az Étv. 2. §-ban meghatározott építmény.

53. *Közkert*: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló 1 ha-nál kisebb területű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

54. *Közpark*: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú és legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

55. *Közműpótló*: a vezetékes közműellátást helyettesítő műtárgy (pl. kút, szennyvíztároló, aggregátor).

56. *Köztárgy*: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló közcélú műtárgy (pl. művészeti, kegyeleti alkotás, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor).

63. *Loggia*: az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémekkel, a homlokzat síkjára eső oldala felől pedig korláttal vagy mellvéddel határolt, helyiséghöz közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

64.

65. *Magasépítmény*: amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.

66. *Magastető*: olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja és általában tetőteret képez.

67. *Melléképítmény*: az építési telek, illetve azon álló épületek rendeltetésszerű használatához, működtetéséhez szükséges építmény

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

g) állat ól, állatkifutó,

h) trágyatároló, komposztáló,

i) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

68. *Mezőgazdasági birtoktest*: egy mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.

69. Oldalkert: az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.

70. Oromfal: a magastetővel lefedett épület (épületrész) homlokzati falának az a része, amely a tetőszerkezet végeit lezárja.

71. Önálló parkolóterület: nem közlekedési területbe tartozó egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

72. Önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport amelynek a szabadból vagy az épületen belül közlekedőből nyíló önálló bejárata van.

73. Övezet: a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

74. Padlószint: födém szerkezetek (aljzatszerkezetek) padlóburkolattal ellátott vízszintes járófelülete.

77. Rendeltetés: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.

80. Rekonstrukció: zömében avult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a jelen igényszintnek megfelelő állapot elérése érdekében.

82. Részleges akadálymentesítés: ha a meglévő építmény, építményrész utólagos akadálymentessé történő átalakítása kisebb területre, építményrészre terjed ki, mint az az építmény rendeltetése alapján elvárható, ideális volna, és/vagy az építmény egyes részletei nem felelnek meg az akadálymentesség követelményéhez előírt méreteknek, szabályoknak, azonban az építményben lévő közszolgáltatások így is hozzáférhetők mindenki számára.

86. Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.

87. Szennyvízszikkasztó műtárgy: szakszerű talajabszorpciós csatornapótló létesítmény (oldóakna és drénezett talajszűrő).

89. Szintmagasság: az építmény főbejárata - bejárati előlépcsője - előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.

90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.

91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.

92. Telek zöldfelülete: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző közet között nincs egyéb más réteg.

93. Telek beépített területe: a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabba emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

a) az árnyékszék, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,

b) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,0 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

c) az építményhez tartozó előlépcső, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, elötető - az építmény tömegétől kiálló részeinek - az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

94. Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

95. Terasz: - a loggia és az erkély kivételével - helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez kapcsolódó, padlóburkolattal ellátott külső tartózkodótér.

96. Terepcsatlakozás: az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep (járda) érintkezési vonala.

97. Terepszint alatti építmény: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is - a bejárat felőli oldal kivételével - legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, és legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfalgarázs).

98. Területfelhasználási egység: a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett területegysége, amely a jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.

100. Tetőfelépítmény: a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész, a kémények, a szellőzők és a tetőablakok kivételével (pl. felvonó gépház, lépcsőház tetőkijárata).

101. Tetőtér: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér [a beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek].

102. Tetőtér-beépítés: tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

104. Többszintes növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

107. Tömör kerítés: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

108. Tűzfal: az építménynek - általában a teleknek a szomszédos telekkel közös telekhatárán álló - olyan függőleges térelhatároló falszerkezete, amelynek tűzállósági határértéke megfelel a tűzvédelmi előírás követelményeinek, és amely a tetőhéjazat fölé emelkedik.

109. Vegyes rendeltetésű épület: amelyben két vagy több egymástól eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egység van vagy létesül.