



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

4. kötet



Kiscsehi településterve- rendezési terv

KISCSEHI KÖZSÉG
településterve

rendezési terv

véleményezési tervdokumentáció

2025. szeptember



**Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2025. (.)
önkormányzati rendelete**

A helyi építési szabályzatról

[1] A helyi építési szabályzatról szóló önkormányzat rendelet célja a településfejlesztési tervben meghatározott településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Honvédelmi Minisztérium Állami Légyügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Zala Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Zala Vármegyei Önkormányzat, Lisspeszentadorján Község Önkormányzata, Maróc Község Önkormányzata, Bázakerettye Község Önkormányzata, Kistolmács Község Önkormányzata, Zajk Község Önkormányzata, Murarátka Község Önkormányzata, Szentmargitfalva Község Önkormányzata, Csörnyeföld Község Önkormányzata, továbbá Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 5/2017. (VI.16.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő partnerek véleményének kikérésével a település helyi építési szabályzatáról a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Kiscsehi község közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.
- (2) Kiscsehi község területén telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni a magyar építészetről szóló törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló Korm. rendelet (továbbiakban: a TÉKA), az egyéb általános érvényű jogszabályok, jogi rendelkezések és hatósági előírások, Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete, valamint e Rendelet alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során:

1. *kialakult állapot*: A meglévő épített környezetre jellemző adottságok összessége, ahol a telekméret tekintetében az e rendelet kihirdetésekor érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot, valamint a beépítettség, a beépítési magasság és az előkert vonatkozásában az érintett telektől mindkét irányba 3-3 telek beépítettségét kell mértékadónak tekinteni.
2. *szélkerék*: szélერőműnek nem minősülő, szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas, háztartási méretű kiserőműnek számító szélерőmű.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

Telekalakítás általános előírásai

3. §

- (1) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatók.
- (2) Az építési övezetek és övezetek területén a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonallal érintett terület leválasztására irányuló telekfelosztás során a kialakítható telekméretnél kisebb telek létrehozható, ha az a rendezett telekstruktúra kialakítását szolgálja és a kialakításra kerülő telek kialakítható legkisebb területe és szélessége; a telek beépíthető legkisebb területe, szélessége és mélysége a 4. mellékletben meghatározott minimum paraméterek 50 %-át eléri.
- (3) Az építési övezetek és övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét
 - a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonaltól a telek belseje felé mért 20 méteres sávban,
 - b) építési vonallal nem szabályozott terület esetén az előkerti és hátsókerti építési határvonalak közötti bármely 20 méteres sávbankell biztosítani.
- (4) A már beépült telkek telekalakítására az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló jogszabályban foglaltak szerint kerülhet sor.

(5) A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület, a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, a védelmi erdőterület, és az egyéb erdőterület övezetében a szabályozási terven nem jelölt közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntethető, illetve új közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége 6 m.

(6) A (5) bekezdésben nem nevesített övezetek területén út területe csak a szabályozási terv szerint alakítható ki.

(7) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közútként vagy közforgalom elől el nem zárt magánútként kell kialakítani és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(8) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztással jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott településrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható.

(9) Ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé nyúlványos telek is a TÉKA előírásai szerint kialakítható.

Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen épület, építmény az önkormányzat hozzájárulásával a közlekedés zavarása nélkül helyezhető el.

(2) Közterületen csak közműépítmény számára alakítható ki önálló telek.

(3) A szabályozási terven jelölt közutak és közterületek területén belül a 6. mellékletben meghatározott építmények, közlekedési építmények, köztéri alkotás, utcabútorok, a csomagátadó automaták, környezetvédelmi eszközök helyezhetők el, továbbá növényzet telepíthető. Az árubemutatásra szolgáló szerkezetek csak mobilak lehetnek, melyek kizárólag a nyitvatartási időszakban helyezhetők el a közterületen.

Építés általános előírásai

5. §

(1) Az építési övezetek és övezetek területén minden épületet és építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az építési övezet és övezet területének a kialakult állapothoz illeszkedő szabályozása esetén azok rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek, épületek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az építési övezet, övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(2) Az építési övezetek és övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

- a) a szabályozási tervben jelölt építési vonal esetén az épület homlokzati határfalának külső síkját a térfalat meghatározóan, e vonalra illesztve,
- b) építési vonallal nem szabályozott építési övezetek és övezetek esetében a kialakult állapothoz illeszkedve, a 7. §-ban meghatározott előírások megtartásával,
- c) a szabályozási terv szerinti kijelölt oldalhatár esetén annak megfelelő építési helyen belül

lehet.

(3) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, a telken az építési helyet meghatározni, valamint közmű műtárgyat elhelyezni a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal figyelembevételével lehet.

(4) A megengedett legnagyobb párkánymagasság szerinti párkányvonalra illesztett 45°-os sík fölé

- a) az épület homlokzati síkjának folytatásában legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés,
- b) tetőfelépítmény,
- c) álló tetőablak,
- d) egyéb tetőrész, díszítőelem,

legfeljebb a homlokzati hossz 25%-ában helyezhető el.

(5) Kerítés telekhatáron és az útszabályozással érintett telek esetében a szabályozási vonal mentén,

- a) az utcafronton legfeljebb 1,5 méter magassággal,
- b) a nem utcafronti telekhatár esetén legfeljebb 2 m magassággal - támfal és tömör kialakítási mód esetén az alacsonyabb terepszinttől számítottan kell a 2 m magasságnak megfelelően -

alakítható ki.

(6) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfalépítmény közterület felőli építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

6. §

Meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető, bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol a meglévő épület párkánymagasságának vagy a megengedett legmagasabb pontjának értéke az övezetre, építési övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható, ha az a kialakult állapot szerinti párkánymagasságot vagy az épület legmagasabb pontját nem növeli;

- c) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, ott a meglevő épületek felújíthatók, átalakíthatók vagy függőleges irányban bővíthetők.

Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok

7. §

(1) Az előkert mértéke:

- a) a szabályozási terven építési vonallal szabályozott terület esetében az építési vonal szerint,
- b) kialakult beépítés esetén az illeszkedés szabálya szerint,
- c) kialakult beépítés és építési vonal hiányában 5 méter.

(2) Az előkert területén elhelyezhetők a TÉKA szerint elhelyezhető melléképítményeken túl a terepszint alatti építmény.

(3) A hátsókert mélysége a TÉKA előírásai szerint meghatározott.

(4) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 2 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzat magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság a TÉKA-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő, 5. mellékletben meghatározott oldalkert mérete közül a nagyobb.

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

8. §

(1) Állattartó, valamint trágyatároló építményt a hatóság által megállapított védőtávolságot, valamint a 7. melléklet szerinti elhelyezési távolságot betartva szabad kialakítani és üzemeltetni az egyes huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget befogadó épületektől úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.

(2) Az egységes környezethasználati engedélyhez és telepengedélyezési eljáráshoz kötött tevékenységek esetén a hatóság által a védendő épülettől megállapított védőtávolság és a rendelet 5. melléklete szerinti távolság közül a szigorúbb mértéket kell figyelembe venni.

(3) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya és trágyalé tárolására. A saját szükségletet meghaladó állattartás esetén a híg trágyatárolónak és az almostrágya tároló zárt fedését kötelező kialakítani.

(4) Állattartó építmény – a kedvtelésből tartott állat számára szolgáló építmény kivételével – abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri vagy meghaladja az övezetben előírt kialakítható minimális telekméretet.

(5) Az állattartás épületeire vonatkozó szabályokat rendeltetés-változtatás esetén is alkalmazni kell.

Tereprendezésre vonatkozó szabályok

9. §

(1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény, illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.

(2) A terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre.

(3) A beépítésre szánt övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 2 méter lehet.

Járművek elhelyezése

10. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a TÉKA-ban szabályozottak szerint

- a) minden lakás után 1 db az építési telken,
- b) a nem lakás rendeltetési egységet tartalmazó épülete után –a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek kivételével - a TÉKA 4. számú mellékletében meghatározott nagyságrend 50 %-ának megfelelő számú gépjármű várakozóhely az építési telken vagy telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával

kialakíthatók.

Építészeti értékek védelme

11. §

(1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

(3) A település területén található nyilvántartott helyi védelem alatt álló építményeket a szabályozási terv jelöli, melyekre a településképi védelemre vonatkozó helyi önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

12. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) A település teljes közigazgatási területe érintett a bioszféra rezervátum terület átmeneti övezetével. A bioszféra rezervátum területe szabályozási terven jelölt, melynek fő funkciója az ökoszisztémák, tájak változatossága fennmaradásnak biztosítása, a biológiai sokféleség és a természeti értékek megőrzése; a természeti értékekkel és természeti erőforrásokkal folytatott, hosszútávon fenntartható gazdálkodás és a gazdasági fejlődés megvalósítása.

(3) Az ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével érintett területeken

- a) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és azok a tájba illesztve a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el;

b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett területeken

a) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és azok a tájba illesztve a terepi adottságokhoz alkalmazkodva helyezhetők el;

b) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

(5) Az ökológiai hálózat puffertérület övezetével érintett területeken Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben foglalt korlátozások irányadók.

(6) A település teljes közigazgatási területe a tájképvédelmi terület övezetével érintett, amely területeken a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

(7) Az egyedi tájértékek listáját a 7. melléklet tartalmazza, melyek védelme érdekében a természet védelméről szóló törvényben meghatározottak érvényesek.

(8) Ha egy telek az ökológiai hálózat övezetei által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó előírásokat csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészen az övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

(9) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

(10) A szabályozási tervben telken belüli kötelező fásítással jelölt területet fás növényzettel fedetten kell kialakítani, meglévő fásítás esetén azt fenn kell tartani. E területen közmű- és kapuépítmények, valamint a telek bejáratát szolgáló út kivételével más építmény nem helyezhető el. E területen a fásítás inváziós és termőhelyi idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű legalább kétszer iskolázott egyed felhasználásával, kétszintes növényállomány kialakításával történhet. E területen új telephelyek létesítése esetén az engedélytől számított egy éven belül, meglévő, vagy új telephelyek új építéséhez kötődően pedig 100 m² beépített területet meghaladó építés esetén a használatbavételig kell megvalósítani.

(11) A védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető. Fásítás során inváziós fajok alkalmazása település teljes területén tilos.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

13. §

(1) A település közigazgatási területén található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett a szabályozási terven jelölt úttengelytől számított 50-50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Külterületen a közutak és közforgalom előtt el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet. A telekalakítást követően az út kiépítéséig fennálló időszakban az útingatlanon az ingatlan tengelyétől számított 4-4 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet.

(3) A vízgazdálkodási, mederkezelési, karbantartási szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Az építési övezetek és övezetek telkein belül a szabályozási terven feltüntetett közművezetékek és védősávjaik biztosítása szükséges.

(5) A meglévő villamos energia közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamos művek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A vizes élőhelyek védőterületén a vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, illetve az állóvizek partvonalától számított 100 méteren belül a természet védelméről szóló törvényben meghatározott korlátozások érvényesek.

(7) A bányászati vezetékek és szénhidrogén kutak 6. melléklet szerinti biztonsági övezetein a magas és mélyépítési munkák, a terepszintet megváltoztató földmunkák megkezdése előtt, illetve engedélyeztetése során a tervezett építés megvalósíthatóságára vonatkozóan az építendő szakvéleményt kell kérni a MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaságtól. Ezt követően a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztályánál kezdeményeznie kell a védőtávolság egyedi csökkentését, a tervezett építési munkához történő hozzájárulást.

(8) Épületek bányászati vezetékek és a szénhidrogén kutak biztonsági övezetein történő elhelyezése esetén geotechnikai vizsgálatot kell készíteni a talaj terhelhetőségének megállapítása érdekében.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. §

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület kötelezően előírt fásítását a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása, illetve új építés esetén annak használatbavételéig ki kell alakítani.

(2) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését, valamint úttal való feltárását érintő költségek viselésében az érdekelt feleknek településrendezési szerződésben kell megállapodni.

Közművekre vonatkozó általános előírások

15. §

(1) A település beépítésre szánt területe részlegesen közművesített, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi hálózattal nem biztosított.

(2) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt. A műszaki okokból indokoltan a földben maradó funkcióvesztett vezetéknek – környezeti elemek károsodásának kizárásával való – lezárását, az eltömődékelését szakszerűen, a későbbi roskadás-mentesség biztosításával el kell végezni.

(3) A megújuló energiahordozók közül a szélenergia hasznosítására szolgáló szélkerék az egyéb erdőterület, a kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető, ha az a településképi szempontból elfogadható és környezetére nincs jelentős zavaró hatással.

(4) A megújuló energiahordozók közül a napelemes erőmű az általános gazdasági terület építési övezetében és a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetében tájba illesztve helyezhető el.

(5) A település területén a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Ivóvízellátás

16. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges - az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldással történhet.

Szennyvízelvezetés

17. §

(1) A község területén szennyvízelvezetéssel érintett új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(2) A település területén a nem közművel gyűjtött szennyvíz engedély nélkül nem helyezhető el.

(3) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a település teljes közigazgatási területén tisztított szennyvizek szikkasztása talajvédelmi engedéllyel történhet.

Csapadékvíz-elvezetés

18. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elszikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos vízelvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során áteresztő létesítése kötelező.

(2) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszert megfelelően karbantartani.

(3) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési nyomvonallal jelölt, illetve a további rendezetlen csapadékvíz elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését az ingatlan tulajdonosának biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.

(4) A lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tárolóban vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni és késleltetve lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni. Az élővízbe vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell.

(5) A meglévő vízvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

(6) Nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlan tulajdonosa köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését.

(7) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadékcsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

19. §

A település területe a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló jogszabály rendelkezései alapján II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló jogszabály határozza meg.

III. Fejezet

Különös előírások

Építési övezetek, övezetek

20. §

(1) Az igazgatási terület beépítésre szánt területén megállapított sajátos használat szerinti építési övezetek:

1. falusias lakóterület építési övezete (Lf),
2. általános gazdasági terület építési övezete (Gá),
3. különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezete (K-tu).

(2) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területén megállapított sajátos használat szerinti övezetek:

1. közúti közlekedési terület övezete (Köu),
2. közkert zöldterület övezete (Zkk),
3. védelmi célú erdőterület övezete (Ev),
4. egyéb erdőterület övezete (Ee),
5. rekreációs erdőterület övezete (Er)
6. kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk),
7. általános mezőgazdasági terület övezete (Má),
8. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete (Mt),
9. vízgazdálkodási terület övezete (V),
10. különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület övezete (Kb-v),

11. különleges beépítésre nem szánt bányászati terület övezete (Kb-b),
12. különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete (Kb-t),
13. különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete (Kb-tu),
14. különleges beépítésre nem szánt sport terület övezete (Kb-sp),
15. különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület övezete (Kb-sz),
16. különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete (Kb-mü).

(3) Az igazgatási területen megállapított építési övezetek és övezetek lehatárolását az 1., 2. és 3. melléklet szerinti szabályozási terv határozza meg.

(4) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 4. melléklet határozza meg.

Falusias lakóterület építési övezete

21. §

(1) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 önálló lakóegység,
- b) az a) pontban meghatározott főrendeltetésen kívül önállóan vagy vegyesen
 - ba) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró legfeljebb bruttó 300 m² nagyságot meg nem haladó gazdasági célú épület,
 - bb) a helyi lakosság ellátását szolgáló bruttó 400 m²-nél nem nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület - az épületen kívüli építőanyag-kereskedelem, a nagykereskedelmi üzlet és raktár kivételével -,
 - bc) legfeljebb bruttó 200 m²- nél nem nagyobb vendéglátó rendeltetésű épület,
 - bd) legfeljebb 6 fő elhelyezését biztosító szállás rendeltetésű épület - a diák és munkásszállás kivételével -,
 - be) igazgatási, iroda rendeltetésű épület,
 - bf) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület,
 - bg) kulturális rendeltetésű épület,
 - bh) sport rendeltetésű épület,
- c) a)-b) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,
- d) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, hulladékgyűjtő edénytároló, az épülettől különálló és építménynek minősülő kirakatszekrény, a kerti építmény, a pergola, a háztartási célú kemence, a hűsfüstölő, a zöldségverem, az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztálásra szolgáló tároló, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, a zászlótartó oszlop.

(3) Az Lf jelű falusias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai

folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Általános gazdasági terület építési övezete

22. §

(1) A Gá jelű általános gazdasági terület építési övezetek a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(3) Az általános gazdasági területen önállóan vagy vegyesen elhelyezhető:

a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági - ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár - tevékenységi célú épület - a védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény kivételével,

b) iroda rendeltetésű épület,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó legfeljebb 10 fő befogadását szolgáló munkásszállás,

d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási rendeltetésű épület,

e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetésű épület,

f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés célú épület,

g) a)-f) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,

h) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, az épülettől különálló és építménynek minősülő kirakatszekrény, a kerti építmény, a pergola, a komposztálásra szolgáló tároló, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, a zászlótartó oszlop, a szolgáltató automata.

(4) Az általános gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

A közúti közlekedési terület övezete

23. §

(1) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetek az országos mellékút, a helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhelyek, a járda és gyalogút, a köztér építményei, a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak, továbbá biztosítják a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi igények kiszolgálását.

(2) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetek területén elhelyezhető:

a) a közlekedést kiszolgáló épület, közmű építmény, köztéri alkotás,

b) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épület

c) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, az épülettől különálló és építménynek minősülő kirakatszekrény, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, a zászlótartó oszlop, a szolgáltató automata.

(3) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetben lakás és szolgálati lakás és szállás jellegű épület nem helyezhető el, helyi lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület pedig úgy helyezhető el, hogy azok a közlekedést és az utak beláthatóságát ne korlátozzák vagy akadályozzák.

(4) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezetében a közlekedési és közmű építmények méretét úgy kell meghatározni, hogy az a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi, gyalogosközlekedési, valamint csapadékvíz-szikkasztási igényeket ki tudja szolgálni.

(5) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterület övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(6) A Köu jelű közúti közlekedési terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

A közkert zöldterület övezete

24. §

(1) A Zkk-1 és a Zkk-2 jelű közkert zöldterület övezete állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával történő ellátását, ökológiai rendszerének védelmét, a klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkk-1 jelű közkert zöldterület övezetben épület nem helyezhető el.

(3) A Zkk-2 jelű közkert zöldterület övezetben a lakás és szállás rendeltetésű épület kivételével a rendeltetésszerű használathoz szükséges épület helyezhető el.

(4) A Zkk-1 és a Zkk-2 jelű övezetekben a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, a épülettől különálló és építménynek minősülő kirakatszekrény, a kerti építmény, a pergola, a zászlótartó oszlop, a szolgáltató automata helyezhető el.

Erdőterület övezetei

25. §

(1) Az erdőterület övezetek az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgálják.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület, az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése – a magasfeszültségű hálózat kivételével – csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület és az Ee jelű egyéb erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(4) Az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete az országos ökológiai puffterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai puffterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (5) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

A védelmi célú erdőterület övezete

26. §

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelméről, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő, a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

Egyéb erdőterület övezete

27. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelminek nem minősülő erdők tartoznak.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében elhelyezhető:

- a) erdő- és vadgazdálkodási célú gazdasági, hitéleti, irodai, vadászház és a vadászati tevékenységgel összefüggő szállás jellegű épület, vendéglátó célú épület,
- b) az a) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,
- c) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladékartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, a kerti építmény, a pergola, a háztartási célú kemence, az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztálásra szolgáló tároló, a folyadék- és gáztároló.

Rekreációs célú erdőterület övezete

28. §

(1) Az Er jelű rekreációs erdőterület övezete jellemzően a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Er jelű rekreációs erdőterület övezetében elhelyezhető:

- a) szállás jellegű épület,
- b) rekreációs célt szolgáló sport, vendéglátó, kulturális rendeltetésű épület,
- c) a b) pont szerinti használatot nem korlátozó erdő- és vadgazdálkodás rendeltetésű épület,

- d) a melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a kerti építmény, a pergola, a szolgáltató automata.

Kertes mezőgazdasági terület övezete

29. §

(1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 4. mellékletben meghatározott feltételek szerint bruttó 150 m²-nél nem nagyobb alapterületű és egy rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület helyezhető el, amennyiben a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 4. mellékletben meghatározott feltételek szerint a 720–1500 m² közötti terület nagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.

(4) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a 4. mellékletben meghatározott feltételek szerint az 1500 m²-nél nagyobb mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen elhelyezhető:

a) mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épület,

b) a mezőgazdasággal összefüggő 10 fő elhelyezését kiszolgáló lakó vagy szállás jellegű épület,

c) pince,

d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület,

e) hitéleti rendeltetésű épület,

f) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási célú épület,

g) a)–f) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,

g) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, a kerti építmény, a pergola, a háztartási célú kemma, a zöldségverem, a komposztálásra szolgáló tároló építmény.

(5) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet területén birtokközpont kialakítható.

(6) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Általános mezőgazdasági terület övezete

30. §

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló területek tartoznak.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 4. mellékletben meghatározott feltételek szerint bruttó 150 m²-nél nem nagyobb alapterületű és egy rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület helyezhető el, amennyiben a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(3) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 4. mellékletben meghatározott feltételek szerint a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el.

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetben a 4. mellékletben meghatározott feltételek szerint az 1500 m²-nél nagyobb mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen elhelyezhetők:

a) mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épület,

b) a mezőgazdasággal összefüggő 10 fő elhelyezését kiszolgáló lakó vagy szállás jellegű épület,

c) pince,

d) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a hulladékgyűjtő edénytároló, a kerti építmény, a pergola, a háztartási célú kemence, a zöldségverem, a komposztálásra szolgáló tároló építmény.

(5) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont kialakítható.

(6) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete

31. §

(1) Az Mt. jelű tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően gyepek (rét, legelő), a védett területbe sorolt szántóterületekből áll.

(2) Az Mt. jelű tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az Mt. jelű tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében:

a) a gyepek (rét vagy legelő), fásított terület művelési ágú vagy művelés alól kivett telkeken csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el;

b) szántó és erdő művelési ágú telken épület nem helyezhető el.

c) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a kerti építmény, a pergola, az állatkifutó, a trágyatároló, a

komposztálásra szolgáló tároló, a siló, a hulladékgyűjtő edénytároló, az ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló elhelyezhető.

(4) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (3) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(5) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Vízgazdálkodási terület övezete

32. §

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a folyóvizek és a közcélú nyílt csatornák tartoznak, ahol építményt elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

(2) Az V jelű vízgazdálkodási terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete

33. §

(1) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló sport- és szabadidős tevékenységek céljára szolgál.

(2) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete:

- a) elsősorban üdülő, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetésű épület;
- b) egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás;
- c) a diák- és munkásszállás kivételével szállás, kemping;
- d) a terület turisztikai rendeltetését kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátó célú épület;
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró mező- és erdőgazdálkodási célú épület,
- f) terület fenntartásához szükséges gazdasági építménye,
- g) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladéktartály-tároló, a kerti építmény, a pergola, a folyadék- és gáztároló, elhelyezésére szolgál.

(3) A Kb-tu jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt sport terület övezete

35. §

(1) A Kb-sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetébe a sport célú tevékenységeket szolgáló területek tartoznak.

(2) A Kb-sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezete

a) elsősorban oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató, sport célú épület;

b) az a) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó célú épület;

e) a terület fenntartásához szükséges gazdasági és tároló épület;

f) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladékgyűjtő edénytároló, az épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény, a kerti építmény, a pergola, az építménynek minősülő antenna tartószerkezet, a zászlótartó építmény,

elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete

35. §

(1) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete a kegyeleti célokat szolgáló temető telkét jelöli.

(2) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében elhelyezhető:

a) hitéleti épület,

b) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület,

c) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladékgyűjtő edénytároló építmény.

Különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület övezete

36. §

(1) A Kb-sz jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület övezete a településen keletkező szennyvíz kezelését és tisztítását biztosító közszolgáltatás ellátásához szükséges területet jelöli.

(2) A Kb-sz jelű különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület övezetben elhelyezhető:

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület,

b) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladékgyűjtő edénytároló építmény, az ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló. helyezhetők el.

Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete

37. §

(1) A Kb-mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete

a) a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást kiszolgáló épület,

- b) a nagyüzemi állattartást szolgáló épület,
 - c) az a) - b) pontban szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,
- elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetében egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(3) A Kb-mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében gazdasági rendeltetésű épület abban az esetben alakítható ki, ha az nem tartozik a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységi körbe, és a szomszédos lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Különleges beépítésre nem szánt bányászati terület övezete

38. §

(1) A Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányászati terület övezetében a rendeltetéséhez tartozó és az azt kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható.

(2) A Kb-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányászati terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület övezete

39. §

(1) A Kb-v jelű különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület övezete

- a) elsősorban az állatok elhelyezésére, bemutatására szolgáló épület,
- b) igazgatási, kulturális, oktatási rendeltetésű épület,
- c) a látogatók kiszolgálását szolgáló vendéglátó, szolgáltatói és kereskedelmi rendeltetésű épület,
- d) terület fenntartásához szükséges gazdasági épület;
- e) a) - c) pont szerinti rendeltetéseket kiszolgáló melléképület,
- f) melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási műtárgy, a közműpótló műtárgy, a hulladékgyűjtő edénytároló, az épülettől különálló és építménynek minősülő kirakatszekrény, a kerti építmény, a pergola, az állatkifutó, a trágyatároló, az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, a zászlótartó oszlop, a szolgáltató automata,

elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-v jelű különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (4) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

40. §

(1) A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A rendelet mellékletei a következők:

1. melléklet: Szabályozási tervlap I.
2. melléklet: Szabályozási tervlap II.
3. melléklet: Szabályozási tervlap III.
4. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
5. melléklet: A haszonállat tartásához kapcsolódó építmények elhelyezésének szabályai
6. melléklet: Bányászati létesítmények tervlapja
7. melléklet: Egyedi tájértékek listája

41. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

Süle Béla Endre
polgármester

Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

Készítette:



000. építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

településtervező

vezető településtervező:
Agg Ferenc
TV/1/20-0001
okl. építésmérnök,
városépítész és városgazdasági szakmérnök
településtervezési munkatárs:
Barna Erika
okl. településmérnök

tájrendezési tervező

Balogh Zsombor
Tk 11-0281
okl. tájépítész mérnök
Kerekesné Balha Gabriella
Tk 14-0393
okl. tájépítész mérnök

közelkedési és víziközmű tervező

Tóth Attila Gábor
TV-01-10559
okl. építésmérnök, településmérnök
Kovács Kitti
okl. építésmérnök

energia közmű, hírközlési tervező

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-01371
okl. villamosmérnök
környezetvédelmi tervező
Petőházi Attila
SZKV-Hu, SZKV-4e, SZKV-4f 20-0521
okl. környezetmérnök

további munkatársak

Herics Attila
közgazdász
dr. Simon Beáta
jogász

KISCSEHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE

Településrendezési terv
Szabályozási tervlap



Jelmagyarázat

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Fekvéshatár
- Szintvonal
- Földrészlet határ
- Alrézlet határ

Szabályozási alapelemek, elemek

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Mérvonal
- Építési vonal
- Kijelölt oldalhatár
- Telekcsoport újraszabási kötelezettség

EKI: 15,0 Előírt mértéke

Más jogszabályból következő szabályozási elem

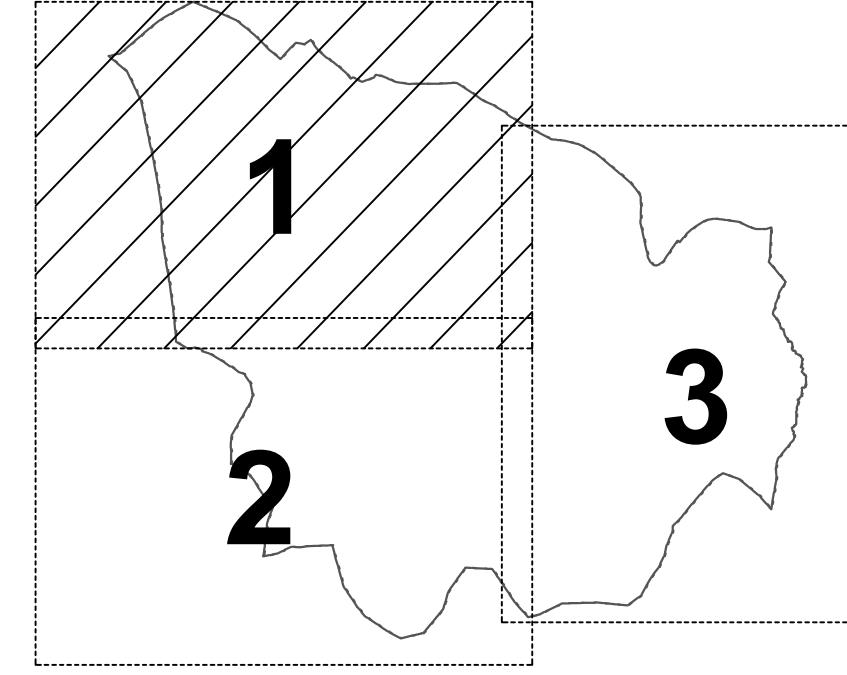
- Helyi védelem alatt álló építmény
- Bioszféra rezervátum
- Natura 2000 terület
- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- Ökológiai hálózat - magterület
- Ökológiai hálózat - puffer terület
- Tájkepvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Egyedi tájérték

Korlátozások és védelmek, védőterületek, védősávok

- Vízminőségvédelmi övezet
- Vizes élőhelyek védőtávolsága
- Felszíni víz parti sávja
- Villamosenergia átviteli hálózat 22 kv-os hálózat és védőterülete
- Ivóvízvezeték és védőterülete
- Közüti védőterülete
- Villamos transzformátor állomás meglévő/tervezett
- Szennyvíztisztító (tervezett)
- bányatelek
- Szénhidrogén kút és védőterülete
(A bányászati vezetékeket és védőterületeket
rendelet 6. melléklete tartalmazza.)

Egyéb rajzi elem

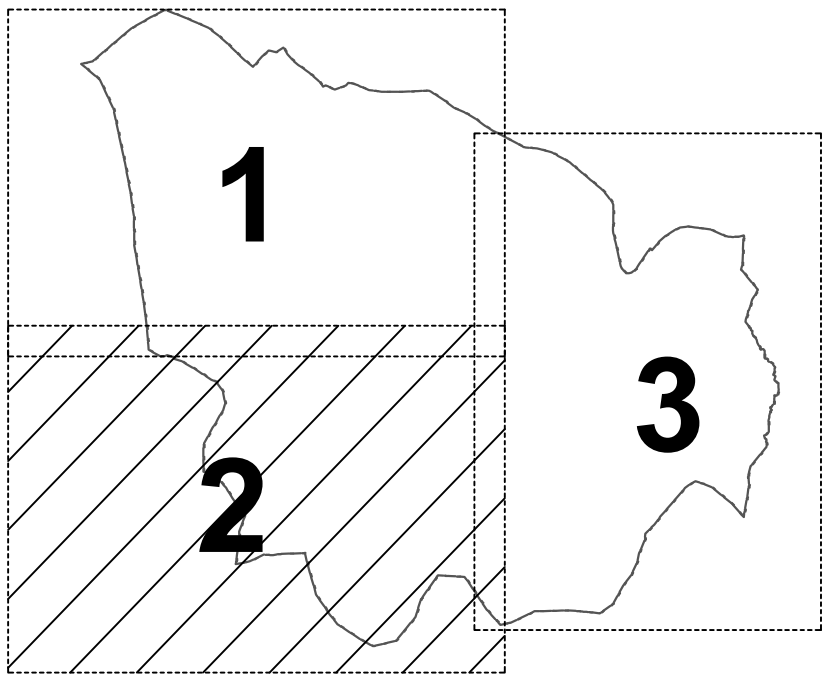
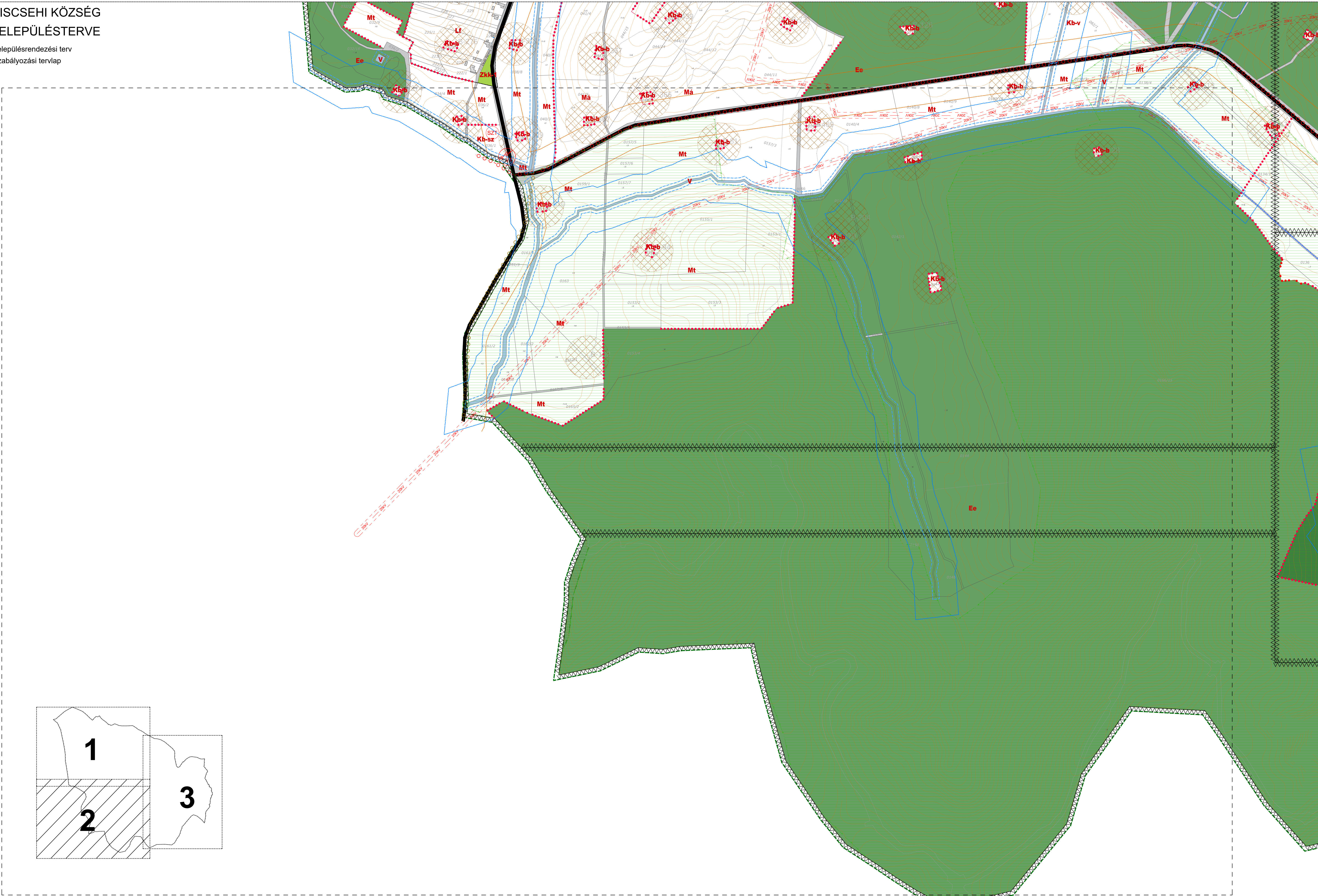
- Közüti közlekedési övezet
- Vízgazdálkodási övezet
- Zöldterület övezet
- Egyéb erdőterület övezet (meglévő/tervezett)
- Védelmi erdőterület övezet (meglévő/tervezett)
- Rekreációs erdőterület övezet
- Vízvezetés nyomvonalai
- Országos kerékpárt (tervezett)
- Gyalogút
- Telken belüli kötelező fásítás



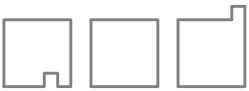


KISCSEHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE

Településrendezési terv
Szabályozási tervlap



Készítette:



OOD Építész és grafikus iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: ood@oodkft.hu

településtervező

vezető településtervező:
Agg Ferenc
T/1/ 20-0001
okl. építésmérnök,
városépítési és városgazdasági szakmérnök

településtervező munkatárs
Barna Erika
okl. településmérnök

tájrendezési tervező

Balogh Zsombor
T/1-0281
okl. tájépítész mérnök

Kerekesné Balha Gabriella
T/1-0393
okl. tájépítész mérnök

közlekedési és víziközmű tervező

Tóth Attila Gábor
TV-01-0359
okl. építőmérnök, településmérnök

Kovács Kitti
okl. építőmérnök

energia közmű, hírközlési tervező

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-01371
okl. villamosmérnök

környezetvédelmi tervező

Petőházi Attila
SZKV-hu, SZKV-46, SZKV-vf 20-0521
okl. környezelmérnök

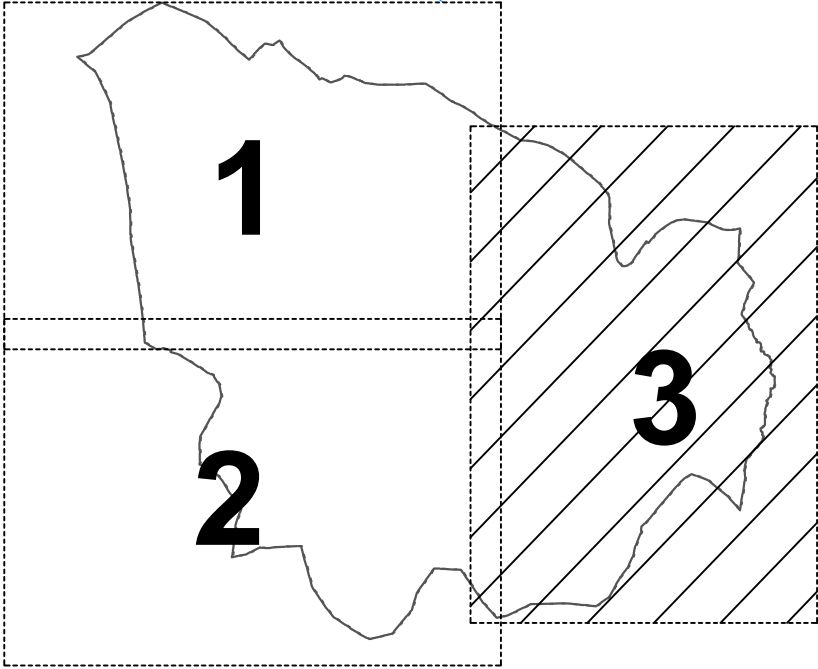
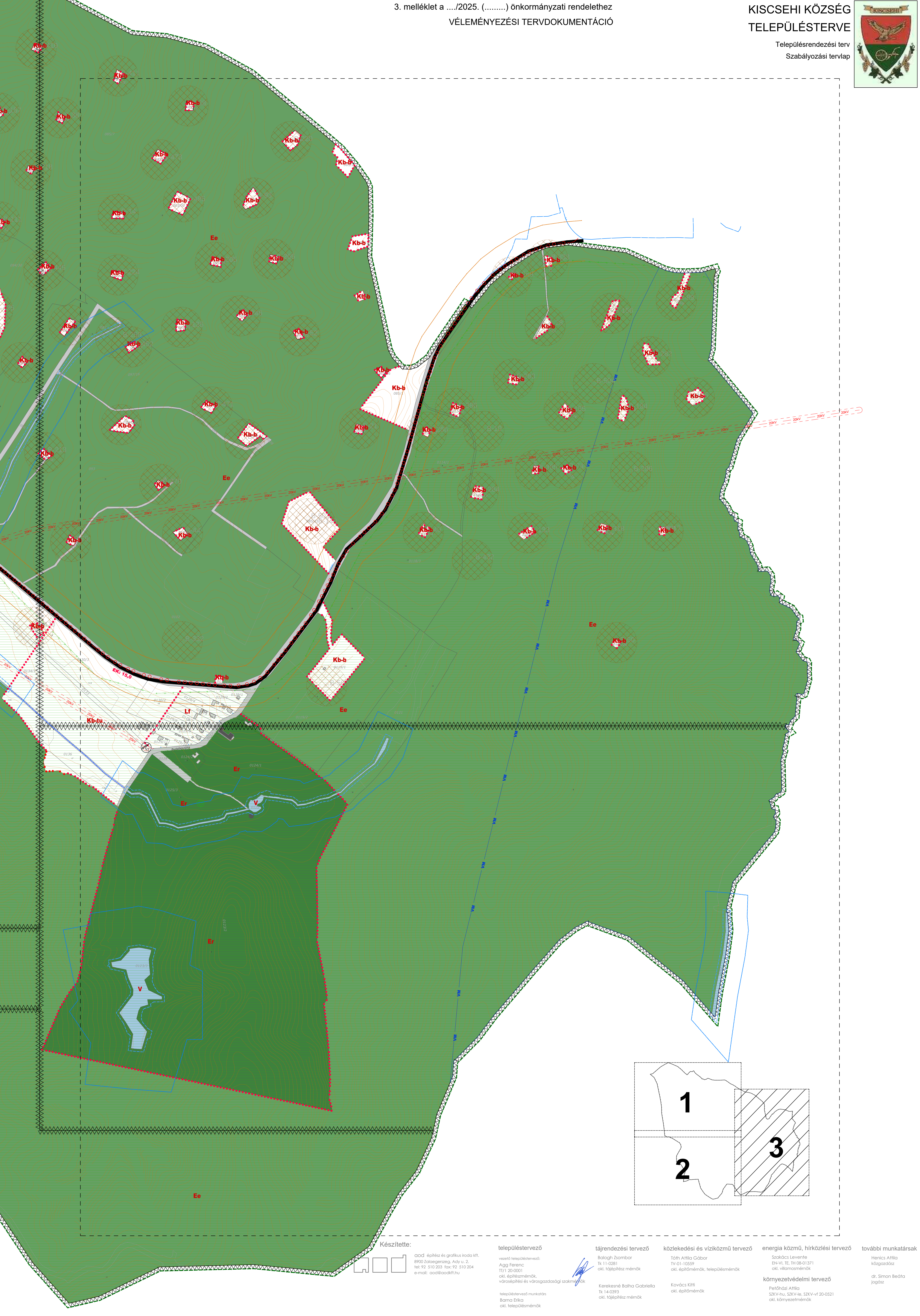
további munkatársak

Henics Attila
közigazgász

dr. Simon Beáta
jogász

2025.

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



Készítette:

o.o.d. építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: oad@oadiif.hu

településtervező

vezető településtervező:
Agg Ferenc
T/1 20-0001
okl. építésmérnök,
városépítési és városgazdasági szakmérnök
településtervező munkatárs
Barna Erika
okl. településmérnök

tájrendezési tervező

Balogh Zsombor
Tk 11-0281
okl. tájépítész mérnök
Kerekesné Balha Gabriella
Tk 14-0393
okl. tájépítész mérnök

közlekedési és víziközmű tervező

Tóth Attila Gábor
TV-01-10559
okl. építőmérnök, településmérnök
Kovács Kitti
okl. építőmérnök

energia közmű, hírközlési tervező

Szakács Levente
EN-VI, TE, TH 08-01371
okl. villamosmérnök
környezetvédelmi tervező

Peitsház Attila
SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf 20-0521
okl. környezetmérnök

további munkatársak

Henrics Attila
közgazdász
dr. Simon Beáta
jogász

4. melléklet a/2025 (.....) önkormányzati rendelethez													
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI SZABÁLYAI													
	övezeti jel/kód	művelési ág / birtokközpont	beépítési módja	a telek						az épület megengedett			a telek
				kialakítható legkisebb		beépíthető legkisebb		megengedett			legkisebb/legnagyobb	legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja
				területe	szélessége	területe	szélessége	legnagyobb	legkisebb	legkisebb	párkány-magassága		
								beépítettsége	zöldfelületi aránya	oldalkertje	m	m	közművesítettség
				m²	m	m²	m	terepszint felett / bruttó alapterület					
								% / m²	%	m	max.		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK													
területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint													
Falusias lakóterület													
	Lf	-	oldalhatáron álló	1000	20	500	14	600 m² telekterületig 30%, az afeletti telekterületre vetítetten 15% / 400 m²	40%	5	6	párkánymagassá g+6m	részleges
Általános gazdasági terület													
	Gá	-	oldalhatáron álló	2000	20	kialakult	kialakult	40%	20%	4	7,5	párkánymagassá g+6m	részleges
Különleges beépítésre szánt terület													
	K-tu	-	szabadon álló	2500	20	1000	20	40%	40%	5	6,5	párkánymagassá g+6m	részleges
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK													
területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint													
Közkert zöldterület													
	Zkk-1; Zkk-2	-	szabadon álló	300	-	-	-	3%	60%	-	6	párkánymagassá g+6m	-
Védelmi erdőterület													
	Ev	-	szabadon álló	-	-	-	-	0,2%	-	-	7,5	10 m, kilátó esetében nem korlátozott	közművesítetlen
Egyéb erdőterület													
	Ee	-	szabadon álló	-	-	-	-	0,5%	-	6	7,5	kilátó esetében nem korlátozott	közművesítetlen
Rekreációs erdőterület													
	Er	-	szabadon álló	-	-	-	-	5,0%	-	6	7,5	10 m, kilátó esetében nem korlátozott	hiányos
Kertes mezőgazdasági terület													
	Mk		oldalhatáron álló	1500	12	720 m²; birtokközpont esetén legalább 1 ha	gazdasági épület esetén nem korlátozott, birtokközpont esetén 20 m	3 %; birtokközpont esetén 20 %	-	4	5 m; birtokközpont esetén 6 m	párkánymagassá g+6m, kilátó esetében nem korlátozott	közművesítetlen
Általános mezőgazdasági terület													
	Má	-	szabadon álló	-	-	1 ha	-	2%; birtokközpont esetén 20 %	-	3	7,5	párkánymagassá g+6m, kilátó esetében nem korlátozott	közművesítetlen
Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület													
	Mt	-	szabadon álló	-	-	1 ha	-	1%	-	3	4,5	párkánymagassá g+6m, kilátó esetében nem korlátozott	közművesítetlen
Vízgazdálkodási terület													
	V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Különleges beépítésre nem szánt terület												
	Kb-t	-	szabadon álló	övezet területe		kialakult	kialakult	3%	50%	4	-	-	hiányos
	Kb-v	-	szabadon álló	övezet területe		kialakult	kialakult	3%	50%	4	6,5	-	hiányos
	Kb-b	-	szabadon álló	-	-	kialakult	kialakult	10%	50%	4	-	-	hiányos
	Kb-sp	-	szabadon álló	övezet területe		kialakult	kialakult	5%	50%	4	6,5	-	részleges
5	Kb-tu	-	szabadon álló	2000	25	1500	20	5%	50%	4	-	-	hiányos
	Kb-sz	-	szabadon álló	2000	20	kialakult	kialakult	10%	40%	5	7,5	-	részleges
	Kb-mű	-	szabadon álló	5000	50	kialakult	kialakult	10%	40%	5	7,5	-	részleges

Az állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos normatív szabályozás táblázata

Az állattartó építmények és ehhez tartozó trágyatárolók megengedett legkisebb telepítési távolsága

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat (baromfi, nyúl, stb.) tartására szolgáló épület, és ehhez tartozó trágyatároló esetén	100 alatt	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200 kg súlyú állat (sertés, juh, kecske, stb.) tartására szolgáló épület, és ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50 fölött	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat (ló, szarvasmarha, stb.) tartására szolgáló épület, illetve az ehhez tartozó trágyatároló esetén	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30 fölött	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.

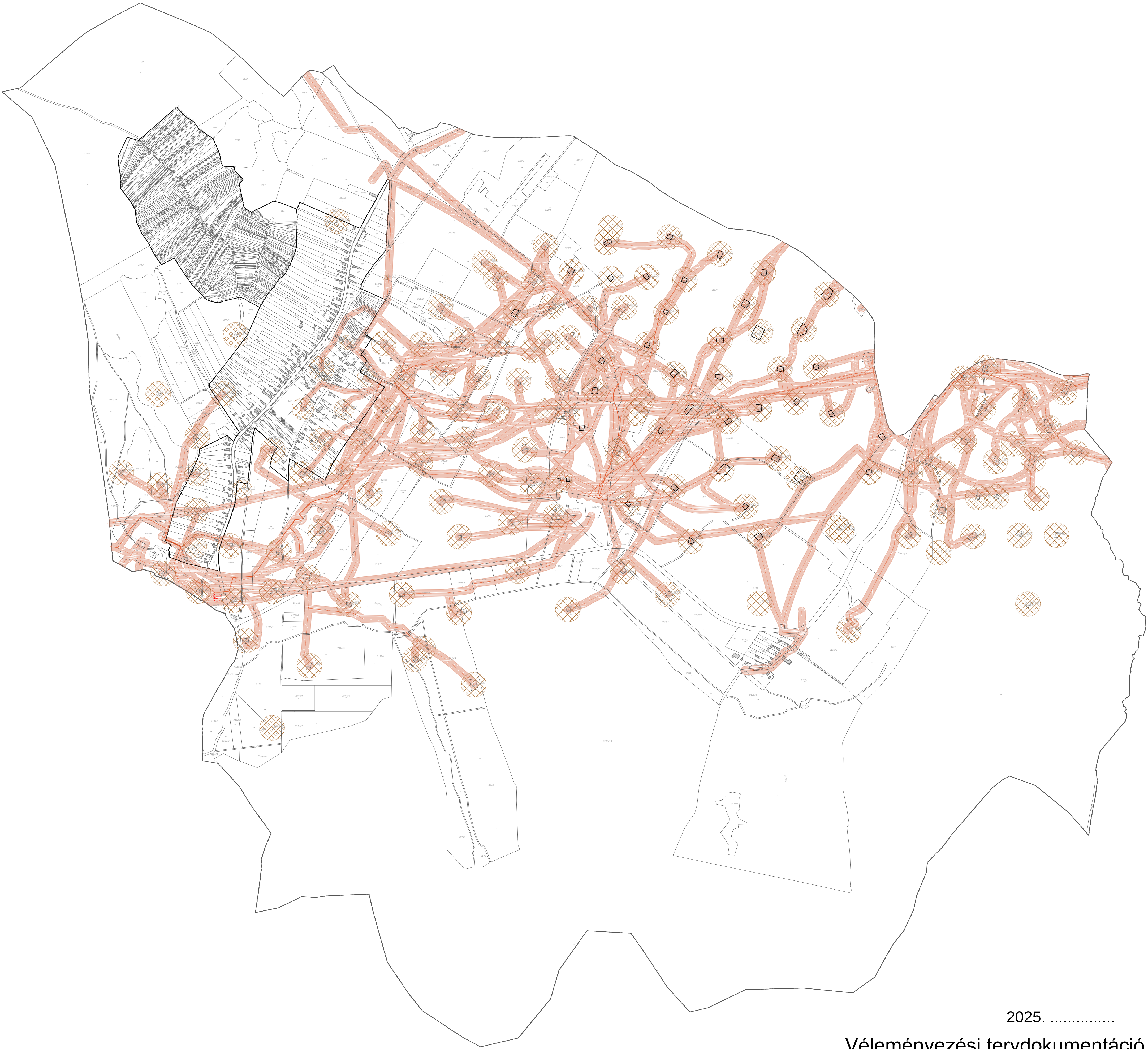


KISCSEHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE

Településrendezési terv
Bányászati létesítmények tervlap

M=1:8 000

6. melléklet a/2025 (.....) önkormányzati rendelethez



Jelmagyarázat

Bányaüzemi vezetékek

Bányaüzemi vezetékek biztonsági övezete

334 Szénhidrogén kút és biztonsági övezete

Kiscsehi egyedi tájértékeinek listája

	Név	Elhelyezkedés	Hrsz
1	Harangtorony	Baross Gábor u., és a szőlőhegyre vezető út sarkánál	38
2	Kőkereszt	Deák Ferenc u. 1.	36
3	Útszéli kereszt	A település északi vége, a főút mellett.	02/8
4	Szőlőhegyi kereszt	Tekints-hegy	751/2
5	A temető keresztje	A település északkeleti végén	056/2
6	Budafapusztai arborétum	A településtől keletre	0122, 0123/2, 0123/3, 0124/1, 0124/2, 0125/3,
7	Présház	Tekints-hegy	768
8	Boronás présház	Tekints-hegy	1028/a
9	Öreg présház	Tekints-hegy	1116
10	Présház a	Tekints-hegy	668
11	Világháborús emlékmű	Deák Ferenc u., a település központjában	219/1
12	1848-as emlékmű	Deák Ferenc u., a település központjában	96
13	Forrás	Varga-völgy, a településtől északkeletre.	33 G
14	Horgásztó	A település északi végén, a Szentadorjáni-patak mellett.	061/10
15	Szentadorjáni-patak	A patak ÉK-DNY irányban keresztülfolyik a településen	0160, 039, 202, 97, 062/1, 062/2
16	Szelídgesztenye	Tekints-hegy	1117
17	Löszfal	A szőlőhegyre vezető út mellett	015
18	Kilátás a szőlőhegyről	Tekints-hegy	894
19	Kilátópont	A településtől keletre lévő legelőről	048/3